



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 514 DIN 28.11.2025

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui imobil - teren aflat în proprietatea privată a municipiului Bacău, în suprafață de 269,00 mp, identificat prin nr. cadastral 91897, teren situat în municipiul Bacău, str. Dumbrava Roșie nr. 2

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 28.11.2025 potrivit art. 133 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

- Cererea nr. 206839 din 18.11.2025, formulată de către S.C. Agroindustrială S.A., prin care solicită reanalizarea proiectului de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a terenului curți construcții, aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 269,00 mp, înscris în CF 91897/Bacău, nr. cadastral 91897, situat în municipiul Bacău, str. Dumbrava Roșie nr. 2, teren învecinat cu proprietatea deținută de către solicitant;
- Cererea cu nr. 374/19.09.2025 formulată de către S.C. Agroindustrială S.A., înregistrată la Primăria Municipiului Bacău sub nr. 185742 din 19.09.2025, prin care solicită aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului curți construcții, aflat în proprietatea privată a municipiului Bacău, în suprafață de 269,00 mp, înscris în CF 91897/Bacău, nr. cadastral 91897, situat în municipiul Bacău, str. Dumbrava Roșie nr. 2, teren învecinat cu proprietatea deținută de către solicitant;
- Procesul – verbal nr. 195084 din 15.10.2025 al comisiei pentru analizarea și centralizarea cererilor depuse pentru aprobarea vânzării cu drept de preempțiune sau prin licitație publică, după caz, a unor bunuri imobile – terenuri aflate în domeniul privat al Municipiului Bacău constituită conform HCL nr. 17 din 23.01.2025;
- Referatul nr.207869 din 20.11.2025 al Direcției Patrimoniu – Serviciul Evidență Patrimoniu - Compartiment Evidență Inventar Domeniul Public și Privat, prin care se propune promovarea unui proiect de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului curți construcții, aflat în proprietatea privată a municipiului Bacău, în suprafață de 269,00 mp, înscris în CF 91897/Bacău, nr. cadastral 91897, situat în municipiul Bacău, str. Dumbrava Roșie nr. 2, pe ordinea de zi a ședinței ordinare a Consiliului Local al Municipiului Bacău;
- Raportul de evaluare nr.136/ 08.10.2025, înregistrat la Primăria Municipiului Bacău sub nr. 192888 din 09.10.2025, întocmit de către S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L., prin evaluator autorizat Ing. Popa Adrian, în baza comenzii și a contractului nr. 136012/216 din 15.04.2025, încheiat de prestator cu Municipiul Bacău;
- Certificatul de urbanism nr. 813 din 03.10.2025 și a Anexei nr.1 la acesta – REGIM TEHNIC;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr.208141 din 21.11.2025;
- Raportul de specialitate al Direcției Juridice, înregistrat cu nr.208151/1 din 21.11.2025;
- Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr.208151/2 din 21.11.2025;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 290/27.11.2025 al Comisiei de specialitate nr.1, nr. 336/27.11.2025 al Comisiei de specialitate nr.2 și nr. 537/27.11.2025 al Comisiei de specialitate nr. 5;
- Prevederile HCL nr. 524/2024 privind aprobarea, pentru anul 2025, a taxelor locale care constituie surse de venit ale bugetului local, altele decât cele reglementate prin Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, modificată și completată;
- Prevederile HCL nr. 157/2018 privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Bacău;

-Prevederile HCL nr. 271 /2025 privind aprobarea dezlipirii imobilului în suprafață de 903 mp, nr. cadastral 82855, C.F. nr.82855, situat în municipiul Bacău, strada Dumbrava Roșie nr.2, în 3 loturi;
-Prevederile art.108 lit. e), art.311, art. 334 – 346 și art.363 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
-Prevederile art.7 alin. (2), art.555 alin (1), art.879, art. 880, art. 1244 din Legea nr. 287/2009, privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
-Prevederile art.140 alin. (1) și alin.(3), ale art. 196 alin. (1) lit. a), ale art. 197 alin.(1) și ale art. 243 alin. (1) lit. a) și lit. b) din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.129 alin.(1) și alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b) și art. 139 alin. (2) și alin. (5) din Ordonanța de Urgență nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E:

ART.1 (1) Se aprobă vânzarea prin licitație publică a imobilului – teren aparținând domeniului privat al Municipiului Bacău, teren înscris în CF 91897/Bacău, nr. cadastral 91897, situat în municipiul Bacău, str. Dumbrava Roșie nr. 2, în suprafață de 269,00 mp, proprietate privată a Municipiului Bacău, teren categoria de folosință curți construcții și identificat conform extrasului de carte funciară, document prevăzut în Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

(2) Terenul este înscris în inventarul domeniului privat al municipiului Bacău în baza HCL nr. 157 din 27.04.2018.

(3) Reglementările și funcțiunile urbanistice ale bunului imobil cu privire la destinațiile admise, destinațiile admise cu condiționări, destinațiile interzise, inclusiv datele cu privire la regimul tehnic ale acestuia, sunt înscrise în certificatul de urbanism nr 813 din 03.10.2025 și anexa nr. 1 la acesta – REGIM TEHNIC, ce constituie anexa nr. 3 la prezenta hotărâre, emis de Primăria municipiului Bacău în vederea vânzării.

ART. 2 (1) Se aprobă raportul de evaluare nr. 136/08.10.2025 întocmit de către S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L. prin evaluator autorizat Ing. Popa Adrian, anexa nr. 2 la prezenta hotărâre, în baza comenzii și a contractului nr. 136012/216 din 15.04.2025 încheiat de prestator cu Municipiul Bacău.

(2) Se aprobă suma de **94.150,00 euro, respectiv suma de 350,00 euro/mp, ca preț minim** de pornire a licitației publice, la care se adaugă TVA conform prevederilor legale în vigoare, sumă care a fost stabilită conform raportului de evaluare nr. 136/ 08.10.2025.

(3) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului.

ART.3 Consiliul Local al Municipiului Bacău își însușește valoarea prevăzută la art. 2.

ART.4 Se aprobă documentația de atribuire, alcătuită din:

- 1) Caiet de Sarcini și anexa la acesta, conform Anexei nr. 4;
- 2) Fișa de date a procedurii, conform Anexei nr.5;
- 3) Modele Formulare, conform Anexei nr 6;
- 4) Modelul cadru al contractului de vânzare – cumpărare, conform Anexei nr.7.

ART.5 Anexele nr. 1 – 7 sunt părți integrante ale prezentei hotărâri.

ART.6 Cumpărătorul va achita integral prețul de vânzare al terenului, în termen de 30 de zile de la data adjudecării terenului prin licitație publică și va putea solicita intabularea dreptului de proprietate în cartea funciară, numai după achitarea integrală a prețului de vânzare a terenului.

ART.7 Taxele pentru perfectarea actelor notariale în formă autentică, efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege precum și contravaloarea Raportului de Evaluare întocmit de către expertul autorizat, vor fi suportate integral de către cumpărător.

ART.8 Se împuternicește Primarul Municipiului Bacău să semneze contractul de vânzare-cumpărare, în formă autentică, cu ofertantul declarat câștigător la licitația publică.

ART.9 Primarul Municipiului Bacău va aduce la îndeplinire prevederile hotărârii prin Direcția Patrimoniu – Serviciul Evidență Patrimoniu, Direcția Economică – Structura Impozite și Taxe Locale și Direcția Juridică.

ART.10 Hotărârea va fi comunicată Primarului Municipiului Bacău, Direcției Economice –Structura Impozite și Taxe Locale, Direcției Juridice și Direcției Patrimoniu – Serviciul Evidență Patrimoniu.

ART.11 Prin grija Secretarului General al Municipiului Bacău, hotărârea se comunică în termen legal Instituției Prefectului – Județul Bacău pentru verificarea legalității.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
IONEL CONDURAT**



**CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE – OVIDIU POPOVICI**

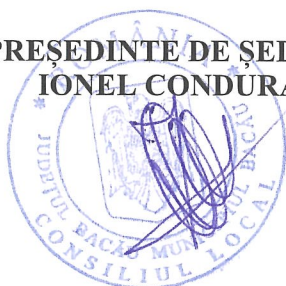
A blue ink handwritten signature, which appears to be "N. Popovici", written in a cursive style.

Hotărârea a fost adoptată cu 21 voturi pentru și 2 abțineri.

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ și
PLANUL DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI – TEREN ,
în suprafață de 269,00 mp, identificat prin nr. cadastral 91897, teren situat în
Municipiul Bacău, str. Dumbrava Roșie nr. 2

DIRECȚIA PATRIMONIU
DIRECTOR EXECUTIV
CIPRIAN-GABRIEL FANTAZA

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
IONEL CONDURAT



SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACĂU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 91897 Bacău

Nr. cerere	55069
Ziua	11
Luna	07
Anul	2025

Cod verificare
100191540953



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bacău, UAT Bacău, Loc. Bacău, Str Dumbrava Rosie, Nr. 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	91897	269	Teren neîmprejmuit; Teren neîmprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
51122 / 01/07/2025		
Act Normativ nr. hotărârea nr. 271, din 20/06/2025 emis de CONSILIUL LOCAL - MUNICIPIUL BACĂU;		
B1	Se înființează cartea funciară 91897 a imobilului cu numărul cadastral 91897 / UAT Bacău, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 82855 înscris în cartea funciară 82855;	A1
Act Administrativ nr. Hotărâre nr. 247, din 31/08/2016 emis de Consiliul Local al Municipiului Bacău;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BACĂU, DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 82855/Bacău, înscrisa prin încheierea nr. 76626 din 07/10/2016;		

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

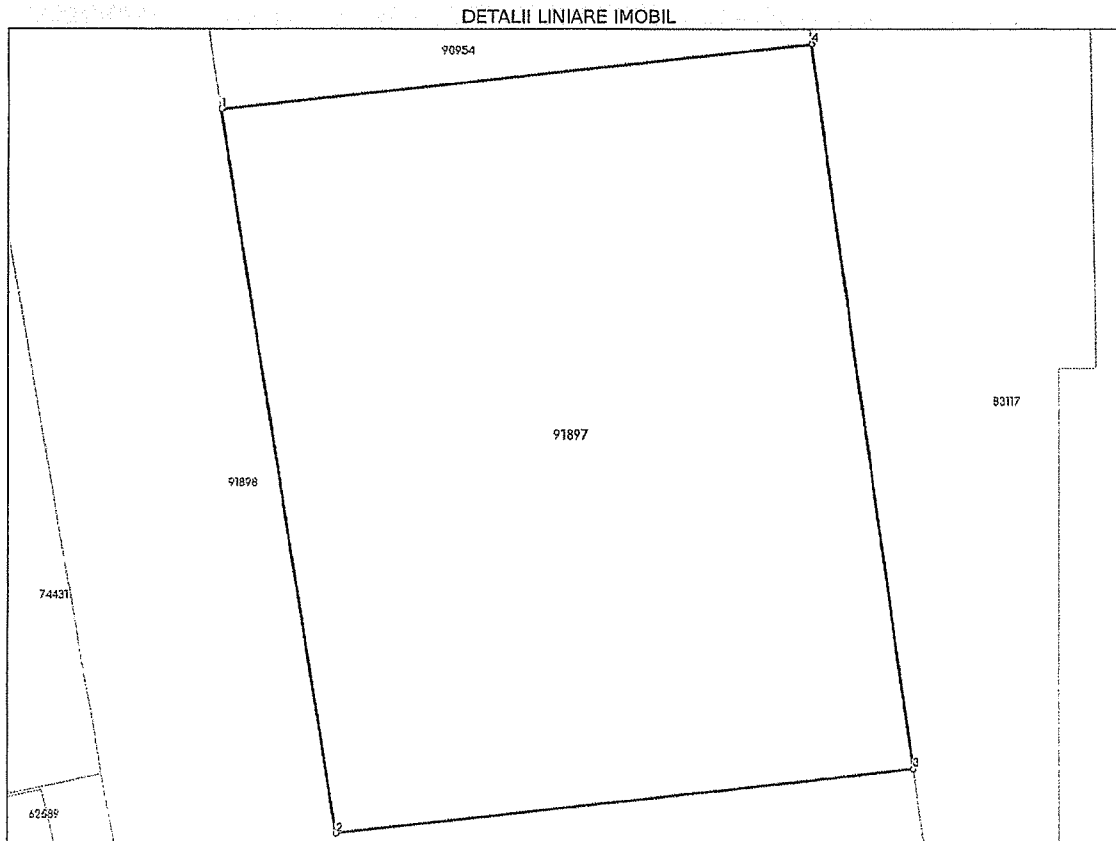
6

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
91897	269	Teren neimprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	269	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	18.238
2	3	14.606
3	4	18.22
4	1	14.937

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

7

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

11/07/2025, 08:41

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

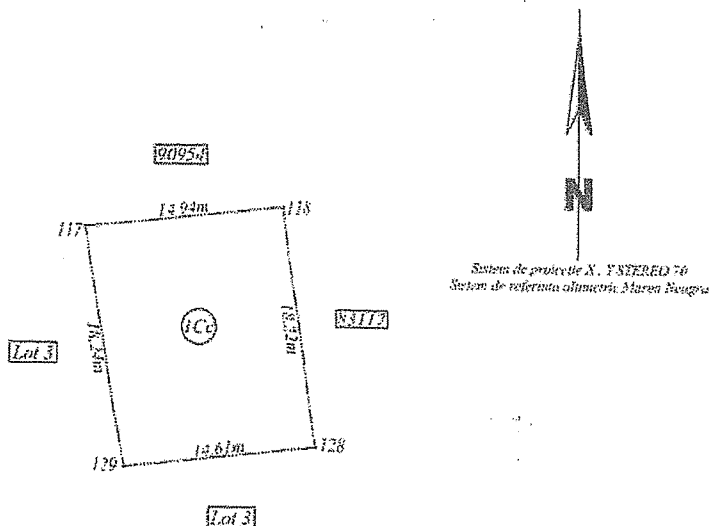
2

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (m.p.)	Adresa imobilului
01897	269	Mun. Bacau, str. Dumbrava Rosie, nr.2, jud. Bacau

Nr. Carte Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	Bacau



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiiuni
1	Ce	269	Teren neimprejmuit
Total		269	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatie	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 269 m.p.

Suprafata din act = 903 m.p.

Executam:

SC GEO POINT EXPERT SRL

Certificat de autorizare seria RO-B-I Nr.2994

PF Autorizata

ing. Lucian Dragomirescu

Certificat de autorizare seria RO-B-F Nr.2434

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Lucian Dragomirescu

2025-06-11

Dragomirescu

Semnatura si stampila

Data: iunie 2025

Inspector
Andreea GUMESCU

Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integral de cadastru si carte funciara

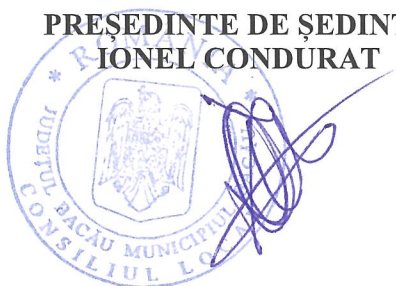
Semnatura

RAPORT DE EVALUARE nr. 136 din 08.10.2025

elaborat de ADEVAL EXPERT SRL BACĂU, ing. Popa Adrian, evaluator autorizat
ANEVAR, a imobilului – teren în suprafață de 269,00 mp, identificat prin nr.
cadastral 91897, teren situat în Municipiul Bacău, str. Dumbrava Roșie nr. 2

**DIRECȚIA PATRIMONIU
DIRECTOR EXECUTIV
CIPRIAN-GABRIEL FANTAZA**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
IONEL CONDURAT**



**SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI**

S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L.

MEMBRU CORPORATIV AL ASOCIATIEI NATIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA, NR. 0649
str. Poet Andrei Muresanu, nr.7 Bacau, 600005; tel 0726730870 / 0745588047
C.U.I. 38392580, Nr. Reg. Com. J4/1732/2017
e-mail: adevalexpert@yahoo.com

ADV Nr. 136/ 08.10.2025



RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BACAU, STR. DUMBRAVA ROSIE, NR. 2, JUD.
BACAU
NR. CADASTRAL – 91897**

PROPRIETAR: MUNICIPIUL BACAU – DOMENIU PRIVAT

UTILIZATOR DESEMNAT : PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU

ELABORAT DE ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU

OCTOMBRIE 2025



SINTEZA EVALUARII

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat in mun. Bacău, str. Dumbrava Rosie, nr. 2, jud. Bacau, in suprafata de 269,00 mp, aflat in proprietatea Municipiului Bacau, conform HCL nr. 247/31.08.2016, HCL nr. 157/27.04.2018, HCL nr. 271/20.06.2025 si a extrasului de carte funciara nr. cerere 55069/11.07.2025, avand nr. cadastral 91897. Terenul, ce face obiectul evaluarii este in domeniul privat a Municipiului Bacau.

Identificare

Imobilul a fost identificat pe baza documentelor puse la dispozitie de catre client/proprietar, respectiv plan de amplasament si delimitare a imobilului cu NC 91897, a extrasului CF 91897 si pe baza numarului cadastral in geoportal ANCP.

Utilizarea desemnata a evaluarii

Utilizarea desemnata a evaluarii din cadrul prezentului raport de evaluare este **vanzarea prin licitatie publica a proprietatii imobiliare.**

Dreptul de proprietate supus evaluarii

A fost supus evaluării dreptul de proprietate integral al Municipiului Bacau – Domeniu Privat, asupra proprietatii imobiliare ce face obiectul evaluarii. Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentațiile puse la dispoziție de utilizatorul desemnat (fără a se face investigații/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda beneficiarului). El este considerat drept deplin - drept integral de proprietate, valabil si transferabil.

Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate este liber de sarcini.

Valoarea proprietatii imobiliare a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de utilizarea desemnata pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediția 2025:

Standarde generale

- SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 Abordări in evaluare (IVS 103)
- SEV 104 Informatii si date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 Modele de evaluare (IVS 106)
- SEV 106 Documentare si raportare (IVS 105)

Standarde pentru active

- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Respectiv

- Glosar
- Abrevieri
- Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat

Inspecția pe teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfășurat în perioada 02.10.2025 ÷ 08.10.2025. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 02.10.2025. Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 02.10.2025, respectiv: 1 EURO = 5,0837 RON.



Rezultatul evaluarii

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietatii imobiliare supuse evaluarii, la data de 02.10.2025 este :

V_{teren} – 269,00 mp - Bacau, str. Dumbrava Rosie, nr. 2, NC 91897 = 478.600,00 lei, respectiv
V_{teren} – 269,00 mp - Bacau, str. Dumbrava Rosie, nr. 2, NC 91897 = 94.150,00 euro (350,00 euro/mp)

Nota 1: Valorile de mai sus nu contin T.V.A.

Nota 2: Valorile propuse sunt valabile astazi 02.10.2025, urmând a fi corectate ori de câte ori piata o cere.

ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU
Ing. Popa Adrian – Evaluator autorizat ANEVAR
Administrator



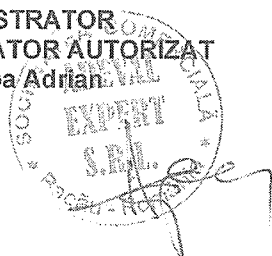
CERTIFICAREA VALORII

S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacau prin Evaluator ing. Popa Adrian in calitate de Administrator, declar ca evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2025 si confirma ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în acest raport.
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietăților evaluate.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului.
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate, de calificare profesională.
- evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată.
- evaluatorul a efectuat o inspecție personală a proprietăților
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.
- nici realizarea evaluarii si nici remunerarea nu depind de valoarea raportata.

ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

ADMINISTRATOR
EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Popa Adrian



CAPITOLUL 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluarea expusă în prezentul raport a fost realizată de către societatea S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L., membru corporativ ANEVAR cu autorizatia nr. 0649, specializata în servicii si consultanta de evaluare pentru bunuri imobile si mobile și nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane sau societati. Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asocatiei>). Afirmatiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele (inclusiv cele speciale) considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale Evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În derularea întregului proces al evaluării care a dus la opinia raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influențat în niciun fel. Suma reprezentând plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze vreuna din părțile interesate și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. Astfel, evaluatorul a putut oferi o valoare obiectivă și imparțială.

1.2. Activul (activele) și/sau datoria (datoriile) supus(ă/e) evaluării.

Obiectul lucrării îl constituie evaluarea proprietății imobiliare – teren intravilan, situat în Bacău, str. Dumbrava Rosie, nr. 2, în suprafața de 269,00 mp, având nr. cadastral 91897 și CF 91897, conform extras de carte funciara nr. cerere 55069/11.07.2025. Terenul se afla în proprietatea Municipiului Bacau – Domeniul privat conform HCL nr. 247/31.08.2016, HCL nr. 157/27.04.2018, HCL 271/20.06.2025 și a extrasului de carte funciara nr. cerere 55069/11.07.2025.

Descrierea detaliata a proprietății imobiliare este redată în capitolul 2 - Prezentarea datelor.

1.3. Client si utilizatori desemnati

Prezentul Raport de evaluare se adresează PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI BACAU în calitate de **client si utilizator desemnat**. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de utilizatorul lucrării.

1.4. Utilizarea desemnata a evaluarii

Utilizarea desemnata a evaluării din cadrul prezentului raport de evaluare este **vanzarea prin licitatie publica a proprietății imobiliare**.

Evaluatorul nu este responsabil în niciun fel în fața unui terț și nici pentru folosirea raportului de evaluare cu altă utilizare desemnată decât cea de vanzare prin licitatie, cu excepția cazului în care aceste lucruri sunt expres menționate în raport.

Dat fiind faptul că utilizarea desemnată este unică și strict definită, preluarea unor date din raport pentru folosire în cazul unei alte utilizări desemnate, diferite de cea de vanzare (de exemplu, pentru asigurări, inspecții de risc, audit energetic, executări, impozitări, raportare financiară, insolvență, etc.) nu poate atrage sub nicio formă responsabilitatea evaluatorului.

1.5. Dreptul de proprietate supus evaluarii

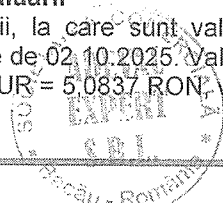
A fost supus evaluării dreptul de proprietate integral al Municipiului Bacau – Domeniu Privat, asupra proprietății imobiliare ce face obiectul evaluării. Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentațiile puse la dispoziție de utilizatorul desemnat (fără a se face investigații/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda beneficiarului). El este considerat drept deplin - drept integral de proprietate, valabil si transferabil.

Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate este liber de sarcini.

Conform notei de comanda a Beneficiarului, în estimarea valorii proprietății imobiliare nu s-au luat în calcul cladirile si constructiile speciale existente, evaluarea realizandu-se în ipoteza de teren liber.

1.6. Data evaluarii

Data evaluării, la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și condițiile limitative este de 02.10.2025. Valoarea este raportată în LEI, fără TVA. Conversia valorii în EURO s-a făcut la cursul de 1 EUR = 5.0837 RON, valabil pentru data de 02.10.2025. Valabilitatea exprimării valorii în cele două



monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

1.7. Moneda evaluării

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și EURO.

1.8. Tipul valorii utilizate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului și utilizatorului desemnat reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății imobiliare așa cum este aceasta definită în **Standardele de Evaluare a bunurilor, ANEVAR, ediția 2025.**

Conform SEV 102 - Tipuri ale valorii, paragraf A10 valoarea de piață este definită astfel:

"Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de utilizarea desemnată a evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare în special: **SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.**

1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Inspectia proprietatii a fost realizata de evaluator autorizat Popa Adrian si evaluator autorizat Fechet Valentin în data de 02.10.2025. Imobilul a fost identificat pe baza documentelor puse la dispozitie de catre client/proprietar, respectiv plan de amplasament si delimitare a imobilului NC 91897, a extrasului CF 91897 si pe baza numarului cadastral in geoportal ANCP. Cu ocazia inspectiei proprietății imobiliare supuse evaluării, au fost efectuate fotografiile și s-au examinat locația (cu excepția părților ascunse sau nevizibile) și vecinătățile. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate partile ascunse ale clădirilor.

Identificarea oricaror limitari sau restricții a inspectiei, documentării și/sau a analizelor utilizate în cadrul evaluării:

- nu se cunosc restrictii sau limitari

În vederea elaborării Raportului de evaluare, activitățile desfășurate au inclus următoarele:

- Colectarea informațiilor privind proprietatea imobiliară supusă evaluării.
- Analiza informațiilor disponibile.
- Prezentarea rezultatelor și concluziile.

În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, coroborat cu discuțiile preliminare purtate cu reprezentanții Primăriei Municipiului Bacău, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare. Utilizatorul a pus la dispoziție evaluatorului documentația necesară elaborării raportului de evaluare.

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Conform SEV 101 Termenii de referință ai evaluării, paragraf 20 (j) natura și sursa informațiilor semnificative pe care se bazează evaluatorul, precum și orice verificare sau mijloc de control semnificativ(ă) utilizat(ă) pentru a se asigura acuratețea acestor informații este prezentată în cadrul raportului.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

Informații primite de la client

- Informații certe
 - elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren
 - datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte menționate mai jos (documente de intrare în posesie, documentație cadastrală, planuri și relevee, încheiere de intabulare, extrase de carte funciară, alte documente)
 - suprafața pentru teren a fost preluată din documentația cadastrală
 - utilizarea desemnată a evaluării

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare puse la dispoziție de către client, după cum urmează:

- HCL 247/31.08.2016;
- HCL nr. 157/27.04.2018;
- HCL nr. 271/20.06.2025;
- Extras CF pentru informare nr. 55069/11.07.2025;
- Plan de amplasament și delimitarea a imobilului cu NC 91897;



- Dispoziția nr. 4168/28.12.2023.

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

Informații colectate de evaluator

- Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect și date despre proprietățile comparabile.
- Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș, regiune și atunci când este necesar, la nivel național și internațional, în funcție de întinderea geografică a acestei arii, justificat apreciată de evaluator ca fiind adecvată pentru proprietatea imobiliară subiect. Aceste date reprezintă o bază și pentru analiza celei mai bune utilizări, precum și pentru explicarea rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii.

Informațiile și datele de intrare (informații faptice):

- date descriptive referitoare la proprietatea evaluată
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din massmedia de specialitate
- date specifice din manuale și cataloage de costuri
- date despre quantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet
- date despre prețuri, chirii, neocupare și rate de capitalizare publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori, cumparatori și alți participanți pe piața imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Informații publice preluate de pe site-uri de internet și publicații periodice de specialitate;
- Baza de date a evaluatorului.

Evaluatorul a utilizat aceste informații ca date de intrare în evaluare, pe baza raționamentului profesional și a scepticismului profesional.

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

Datele și informațiile preluate din surse publice, respectiv cele primite de la client/proprietarul imobilului au fost selectate și analizate de evaluator și se presupune a respecta acuratețea, considerându-se ca informațiile nu prezintă erori, sunt nepărtinitoare și reflectă caracteristicile pe care sunt concepute să le măsoare, ca setul de informații este suficient pentru a aborda caracteristicile activului evaluat și ca informațiile reflectă condițiile de piață.

1.11. Ipoteze semnificative sau speciale și/sau condiții limitative

Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

1.11.1. Ipoteze semnificative:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către utilizatorul desemnat al lucrării, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;
- informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca bunurile sunt detinute cu responsabilitate și ca se aplică un management competent al acestora;
- evaluatorul nu are nici o informație privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nici o investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu;

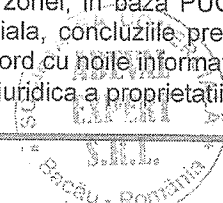
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund cu documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- au fost inspectate doar acele părți ale bunurilor care sunt vizibile, presupunându-se că și celelalte părți sunt în aceeași stare; se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale bunurilor, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru asemenea situații;
- ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspectie neinvaziva a proprietatii imobiliare si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiilor sau instalatiilor altele decat cele care sunt prin executie aparente. Prezenta unor astfel de deteriorari care nu au fost puse in evidenta ar putea afecta in mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomanda clientilor preocupati de un asemenea potential negativ sa angajeze experti tehnici care sa investigheze astfel de aspecte;
- se presupune ca toate licentele, autorizatiile si acordurile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii au fost sau pot fi obtinute si reinoite pentru orice utilizare considerata pentru evaluare in acest raport;
- se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- nu se detin informatii cu privire la existenta unor materiale periculoase in cadrul bunurilor evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligatia de a depista astfel de substante;
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii, neincluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta. Toate informatiile care ne-au fost furnizate de catre terti se presupun a fi corecte, dar nu li se acorda garantii pentru acuratete. Cu toate ca, unde a fost posibil, am verificat corectitudinea datelor primite, nu ne asumam nici o responsabilitate in cazul in care se constata ca acestea au fost incorecte;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieței;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash.
- evaluarea are ca termen de referinta cursul valutar de la data de 02.10.2025, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care proprietatea se afla in aceleasi conditii ca si la data inspectiei;

1.11.2. Condiții limitative

- evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatile evaluate, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului și evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop, daca nu au fost facute alte mentiuni;
- previziunile, proiectiile si estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.
- in estimarea valorii proprietatii imobiliare, Evaluatorul a tinut cont doar de acele bunuri imobile care au fost prezentate de Beneficiarul lucrarii, la inspectia pe teren.

1.11.3. Ipoteze speciale

- Imobilul a fost identificat pe baza documentelor puse la dispozitie de catre client/proprietar, respectiv plan de amplasament si delimitare a imobilului cu NC 91897, a extrasului CF 91897 si pe baza numarului cadastral in geoportal ANCP.
- conform extrasului de carte funciara a terenului supus evaluarii, acesta este liber de sarcini;
- evaluatorul nu a avut la dispozitie certificat de urbanism pentru terenul supus evaluarii. In lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este construibil, conform regimului tehnic si economic al zonei, in baza PUG mun. Bacau. In situatia in care apar informatii ce invalideaza aceasta ipoteza speciala, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitand o revizuire in sensul punerii de acord cu noile informatii existente;
- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de client;



- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscrise in documente de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate, in nicio circumstanta pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii

In cadrul prezentei evaluari nu s-a apelat la specialisti externi.

1.13. Considerații privind factorii de mediu, sociali și de guvernanță (ESG)

Conform SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii paragraf 20.1 (m), SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare, SEV 103 Abordări în evaluare, SEV 104 Informații și date de intrare, SEV 106 Documentare și raportare, respectiv conform GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, raportul de evaluare trebuie sa faca referire la factorii ESG.

Factorii ESG importanți, asociați cu valoarea unui activ, ar trebui luați în considerare ca parte a procesului de selecție a informațiilor și datelor de intrare.

Factorii ESG sunt:

Factorii de mediu pot include următoarele, dar fără a se limita la acestea:

- poluarea aerului și a apei;
- biodiversitatea;
- schimbările climatice (riscurile curente și viitoare);
- apa curată și salubritatea;
- emisiile de carbon și de alte gaze;
- despăduririle;
- dezastrele naturale;
- eficiența utilizării resurselor (de exemplu, energie, apă și materii prime);
- gestionarea deșeurilor.

Factorii sociali pot include următoarele, dar fără a se limita la acestea:

- relațiile cu comunitatea;
- conflictul;
- gradul de satisfacție a clienților;
- protecția datelor cu caracter personal și a vieții private;
- dezvoltarea capitalului uman (sănătate și educație);
- implicarea angajaților;
- egalitatea de gen și de rasă;
- starea de sănătate și bunăstarea;
- drepturile omului;
- condițiile de muncă;
- mediul de muncă.

Factorii de guvernanță pot include următoarele, dar fără a se limita la acestea:

- structura comitetului de audit;
- diversitatea și structura consiliului director;
- mita și corupția;
- guvernanța corporativă;
- donațiile;
- standardele de raportare ESG și costurile de reglementare;
- remunerația personalului executiv;
- puterea instituțională;
- planificarea succesiunii manageriale;
- parteneriatele;
- activitatea de lobby politic;
- statul de drept;
- transparența;



- procedurile privind avertizorul de integritate.

Factorii ESG și mediul de reglementare a acestora ar trebui să fie luați în considerare în măsura în care aceste elemente sunt măsurabile și dacă ar fi considerate rezonabile de către un evaluator care ar aplica raționamentul profesional.

În cadrul prezentei evaluări nu s-au observat diferențe între proprietatea evaluată și datele de piață utilizate cu privire la factorii ESG și nu fost luați în considerare, în măsura în care aceste elemente nu sunt măsurabile și nu sunt considerate rezonabile de evaluator care a aplicat raționamentul profesional.

1.14. Documentare și raportare

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 106 – Documentare și raportare (IVS 106) și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

Raportul de evaluare prezintă în mod transparent utilizatorul desemnat, abordările în evaluare, metodele de evaluare, datele de intrare, modelele de evaluare, raționamentul profesional și valoarea (valorile) rezultate.

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat exclusiv pentru utilizarea desemnată, menționată la pct. 1.4, respectiv estimarea valorii proprietății imobiliare în vederea vânzării prin licitație publică de către Municipiul Bacău – Domeniu Privat.

Utilizarea pentru orice alt scop, este de neacceptat de către Evaluator, care nu își asumă nici o responsabilitate față de nici o parte în cazul utilizării Raportului de evaluare.

Deasemeni, Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru orice aspect juridic, costuri, daune sau cheltuieli suferite de Client sau orice terță parte, rezultate din utilizarea acestui Raport, în afara celor prevăzute în mod expres în Contractul de prestări servicii.

Acest raport poate fi utilizat doar în legătură cu bunul/bunurile identificat/e și nu poate fi utilizat pentru un alt bun chiar (aparent) identic. Evaluatorul nu-și asumă răspunderea pentru o astfel de utilizare, cu excepția cazului în care responsabilitatea ar fi asumată explicit în Termenii de referință. Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV

Aplicarea metodologiei de evaluare s-a realizat în conformitatea cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2025, ținându-se cont de utilizarea desemnată pentru care s-a solicitat evaluarea și respectând cerințele Codului de etică al profesiei de evaluator emis de ANEVAR.

În elaborarea Raportului de evaluare s-au avut în vedere respectarea următoarelor:

Standarde generale

- SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 Modele de evaluare (IVS 106)
- SEV 106 Documentare și raportare (IVS 105)

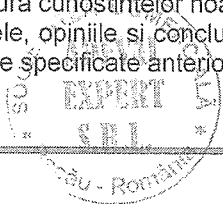
Standarde pentru active

- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Nici clauzele contractuale sau instrucțiunile evaluării, nici alte fapte sau considerații nu au impus devierea prezentului raport de la respectivele Standarde.

Conform cu cerințele prezentate în SEV aplicabile la Data evaluării, confirmăm ca:

- Afirmatiile incluse în acest raport se bazează pe fapte și opinii considerate a fi adevărate și rezonabile în măsura cunoștințelor noastre.
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate în acest raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale specificate anterior și reprezintă punctul de vedere obiectiv și profesional al Evaluatorului.



- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor asupra societatii ce face obiectul prezentului raport de evaluare sau asupra vreunei parti implicate.
- Nu exista nici o influenta sau constrangere legata de subiectul acestui raport sau de partile implicate in Contractul de servicii.

Onorariul si Contractul de prestari servicii nu sunt conditionate de obtinerea unor rezultate predeterminate care ar putea favoriza clientul, sau ar putea afecta valoarea estimate.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus.

Etapele misiunii de evaluare parcurse in vederea indeplinirii misiunii de evaluare si pentru estimarea acestei valori au fost urmatoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia proprietatii imobiliare si efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- obtinerea de informatii asupra valorilor de tranzactionare sau oferta a proprietatilor imobiliare similare;
- aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru estimarea valorii si fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obtinute prin rationament profesional si prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantitatii si calitatii informatiilor utilizate;
- estimarea valorii de piata in urma aplicarii abordarii considerata adecvata.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.

2.2. Identificarea proprietăților, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de catre Municipiul Bacau, in calitate de proprietar si Beneficiar al prezentului Raport de evaluare, conform Notei de comanda nr. 188187/26.09.2025. Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este amplasata in mun. Bacau, str. Dumbrava Rosie, nr. 2, jud. Bacau.

Beneficiarul a prezentat urmatoarele acte, anexate în copie la prezentul raport:

- HCL 247/31.08.2016;
- HCL nr. 157/27.04.2018;
- HCL nr. 271/20.06.2025;
- Extras CF pentru informare nr. 55069/11.07.2025;
- Plan de amplasament si delimitarea a imobilului cu NC 91897;
- Dispozitia nr. 4168/28.12.2023.

Documentele si informatiile mentionate mai sus au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre client, care poarta intreaga responsabilitate in ceea ce priveste veridicitatea si corectitudinea informatiilor furnizate. Evaluatorul nu isi asuma niciun fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre client si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

Prin menționarea documentelor anterioare, evaluatorul nu certifică corectitudinea, din punct de vedere legal, a acestora și nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteză de lucru în prezenta lucrare.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existentei și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. Orice neconcordanțe aparute din acest motiv impun reanalizarea evaluarii si daca este cazul a cuantificarii valorice a diferentelor. Raportul de evaluare a fost efectuat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de niciun fel de sarcini.

2.3. Tipul proprietății; definirea pieței

Proprietatea evaluată este formata dintr-un teren intravilan, amplasat in zona centrala a orasului, in fata Hotelului Dumbrava si in vecinatatea Arhivelor statului. Piața specifică este cea a terenurilor din zona de centrala a orasului, construibile. Zona de delimitare a subpieței este zona centrala a mun. Bacau, respectiv zona strazilor Marasesti – Razboieni.



2.4. Prezentarea generala a proprietatii imobiliare

2.4.1. Situatia juridică si descriere conform FISEI CORPULUI DE PROPRIETATE

Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat, rezulta din documentele puse la dispozitie de clientul lucrarii. Conform documentelor puse la dispozitie, respectiv HCL 247/31.08.2016, HCL 157/27.04.2018, HCL 271/20.06.2025 si extrasul CF nr. cerere 91897/11.07.2025, imobilul apartine Municipiului Bacau, acesta fiind mentionat in Extrasul de CF pentru informare nr. 91897/11.07.2025, respectiv "Intabulare drept de proprietate dobandit prin lege, cota actuala 1/1".

Evaluatorul a luat in considerare ca ipoteza de lucru ca acesta exista si este in vigoare.

Totodata evaluatorului i-au fost puse la dispozitie, in copie, urmatoarele documente:

- HCL 247/31.08.2016;
- HCL nr. 157/27.04.2018;
- HCL nr. 271/20.06.2025;
- Extras CF pentru informare nr. 55069/11.07.2025;
- Plan de amplasament si delimitarea a imobilului cu NC 91897;
- Dispozitia nr. 4168/28.12.2023.

Prin mentionarea documentelor de mai sus, evaluatorul nu certifica autenticitatea din punct de vedere legal a acestora si nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteza de lucru in prezenta lucrare.

2.5. Informații despre zonă si amplasament

Terenul supus evaluării este amplasat în zona centrala a orasului, in fata Hotelului Dumbrava si in vecinatatea Arhivelor Statului. Zona in care este amplasata proprietatea are un caracter preponderent rezidential si comercial. In zona sistemul rutier este asfaltat cu o banda de mers pe sens. Traficul rutier si pietonal in zona este intens, in zona aflandu-se mai multe institutii, respectiv ANAF, sedii de banci comerciale, hotel Dumbrava etc.

În zonă se află:

- rețea de transport în comun în apropiere ;
- unități comerciale: magazine agroalimentare si de uz casnic;
- spatii prestari servicii (service calculatoare/telefoane, croitorie, salon infrumusetare, etc).

2.6. Descrierea generala a zonei. Utilitatea si dotarea urbana. Harti relevante

2.6.1. Descrierea zonei, utilitatea si dotarea urbana

Proprietatea evaluata este un teren intravilan, N.C. 91897, CF 91897, cu categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 269,00 mp, amplasat in zona A a orasului Bacau, pe str. Dumbrava Rosie, nr. 2, jud. Bacau.

Zona are caracter preponderent rezidential si comercial, fiind populată cu locuitorii cu venituri medii si peste medie.

Artere importante de circulatie in apropiere:

- Auto – str. Marasesti, str. Razboieni;
- Calitatea rețelilor de transport din zona: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei: Imobile rezidentiale, comerciale, sedii de societati comerciale etc.

In zona se afla: retea de transport in comun in apropiere, cu mijloace de transport suficiente, institutii bancare, institutii de cult, institutii administrative.

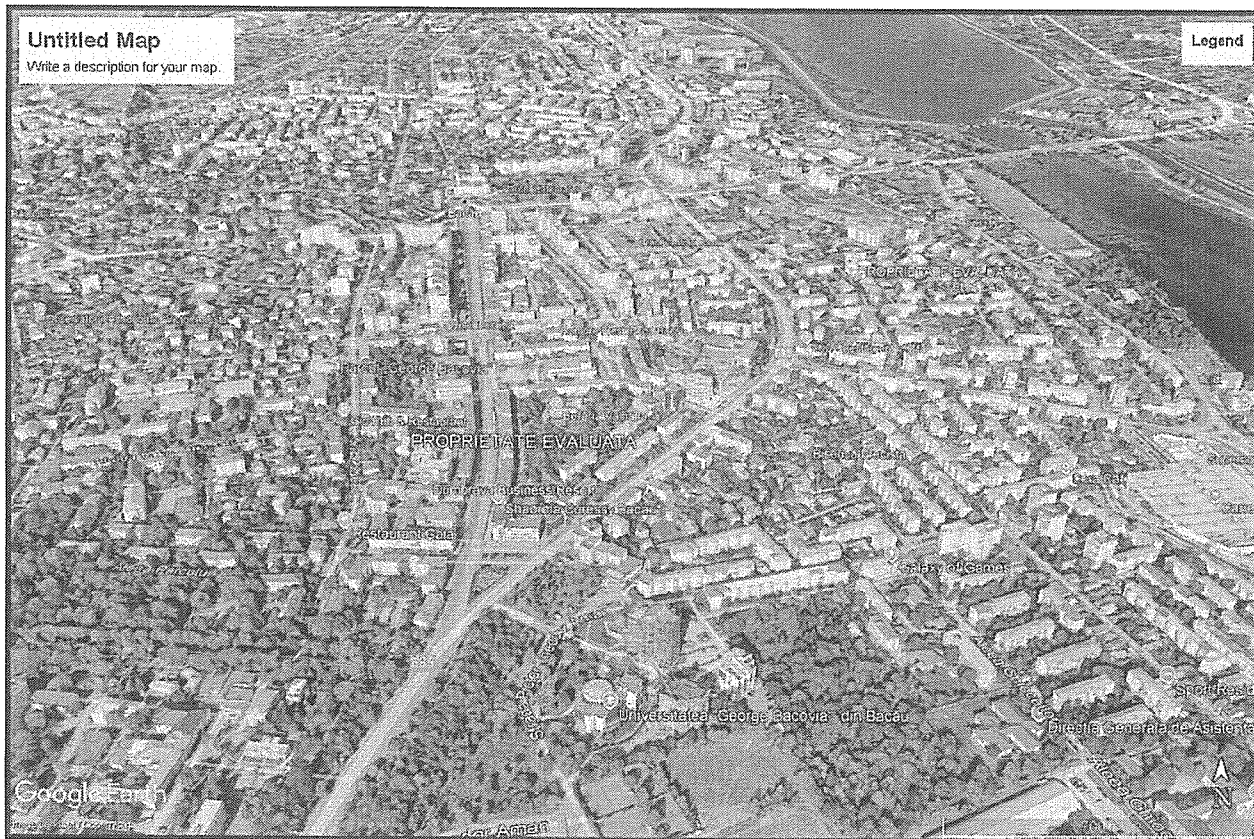
Terenul dispune de toate utilitățile edilitare zonei: retea urbana de energie electrica, retea urbana de apa, retea urbana de canalizare, retea urbana de telefonie, cablu si internet

Concluzie:

Zona de referinta: zona A. Amplasare satisfacatoare. Poluare redusa. Ambient civilizat.



Harta



2.7. Descrierea proprietatii imobiliare

Proprietatea imobiliara ce face obiectul evaluarii, este compusa dintr-un lot de teren in suprafata de 269,00 mp, avand nr. cadastral 91897, aflat in proprietatea Municipiului Bacau.

Lotul de teren se afla in domeniul privat al Municipiului Bacau si are categoria de folosinta curti-constructii, fiind amplasat in Bacau, str. Dumbrava Rosie, nr. 2, fiind ocupat partial de o parcare autovehicule si teren spatiu verde. Proprietatea este amplasata in zona centrala a orasului, in fata Hotelului Dumbrava si in vecinatatea Arhivelor Statului, avand acces din str. Dumbrava Rosie prin intermediul unui drum (alee) de acces la Hotelul Dumbrava.

Amplasamentul dispune de toate utilitatile, avand urmatoarele vecinatati:

- la nord: teren liber;
- la sud: drum (alee) de acces;
- la est: drum (alee) de acces;
- la vest: teren liber.

Terenul intravilan subiect, are categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 269,00 mp, apartine Municipiului Bacau, este plan si are o forma regulata, dreptunghiulara. Terenul dispune de posibilitatea de racordare la toate utilitatile zonei si este ocupat partial de o constructie parcare autovehicule si teren spatiu verde. Accesul la proprietate se realizeaza din str. Dumbrava Rosie prin intermediul unui drum (alee) de acces la Hotelul Dumbrava.



CAPITOLUL 3. ANALIZA PIETEI SPECIFICE

3.1. Fapte curente

Analiza pieței este procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu și constituie baza pentru a determina cea mai bună utilizare a unei proprietăți. O construcție existentă sau propusă pentru o anumită utilizare poate fi analizată în funcție de criteriile fezabilității financiare și productivității maxime numai după ce s-a demonstrat că există o conformare corespunzătoare pe piață pentru existența acelei utilizări. Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură dependentă de poziția sa competitivă pe piața sa.

În anul 2025, piața imobiliară din România continuă să evolueze într-un context marcat de schimbări economice și sociale semnificative. Creșterea prețurilor proprietăților, fluctuațiile cererii și ofertei, precum și adaptarea la noile tendințe tehnologice și de sustenabilitate sunt doar câteva dintre aspectele care definesc acest sector dinamic.

Această creștere este influențată de factori economici și demografici. Această tendință ascendentă a prețurilor este influențată și de inflația persistentă. Ea afectează costurile de construcție și, implicit, prețurile finale ale proprietăților. În plus, modificările fiscale și creșterea ratelor dobânzilor la creditele ipotecare contribuie la majorarea costurilor de achiziție pentru potențialii cumpărători.

Cererea din România se menține robustă, alimentată de factori precum creșterea veniturilor populației și migrația către centrele urbane. Interesul pentru proprietăți premium, cum ar fi apartamentele penthouse și vilele exclusiviste, este în creștere. El reflectă o schimbare în preferințele cumpărătorilor către locuințe care oferă atât confort, cât și statut social. Tendința este mai evidentă în marile orașe, unde dezvoltatorii imobiliari se concentrează pe proiecte care să răspundă acestor cerințe.

Oferta pe piața imobiliară din România în 2025 este caracterizată de o discrepanță între cererea ridicată și disponibilitatea limitată a proprietăților. Discrepanță este întâlnită în special în zonele urbane aglomerate. Această situație este rezultatul unui ritm mai lent al dezvoltărilor imobiliare. Ea este influențată și de factori precum creșterea costurilor de construcție și reglementările urbanistice stricte. Dezvoltatorii se confruntă cu provocări în a satisface cererea în creștere, ceea ce contribuie la menținerea prețurilor la un nivel ridicat.

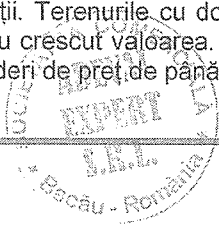
Sectorul imobiliar este puternic influențat de factori economici și politici, care determină atât prețurile, cât și disponibilitatea finanțărilor. Inflația continuă să fie un element-cheie, având un impact direct asupra ratelor dobânzilor la creditele ipotecare și asupra costurilor de construcție. Creșterea prețurilor materialelor de construcție, cauzată de instabilitatea piețelor globale, pune presiune asupra dezvoltatorilor și îi obligă să găsească soluții pentru a menține proiectele viabile.

Politicile fiscale adoptate de guvern în 2025 au, de asemenea, un impact major asupra pieței imobiliare. Modificările în sistemul de impozitare a proprietăților și eventualele facilități acordate pentru achiziția de locuințe influențează deciziile cumpărătorilor. De exemplu, programele de sprijin pentru tinerii cumpărători pot stimula cererea, în timp ce majorările taxelor pe tranzacții pot descuraja investițiile. În acest context, stabilitatea legislativă este esențială pentru a menține încrederea pe piața imobiliară.

Un alt factor semnificativ este accesibilitatea creditării. În 2025, băncile au devenit mai prudente în acordarea împrumuturilor. În plus, creșterea ratelor dobânzilor face ca achiziția unei locuințe să fie mai dificilă pentru anumite categorii de cumpărători. Cu toate acestea, băncile vin și cu soluții alternative, cum ar fi creditele verzi, destinate locuințelor eficiente energetic. Aceste produse financiare beneficiază de dobânzi mai mici, încurajând astfel dezvoltatorii să investească în proiecte sustenabile. Sustenabilitatea este o altă tendință majoră care influențează sectorul imobiliar. Clădirile certificate ecologic și locuințele cu eficiență energetică ridicată sunt tot mai căutate. Popularitatea lor nu se datorează doar costurilor reduse pe termen lung, ci și datorită legislației europene care încurajează astfel de dezvoltări. În orașele mari, dezvoltatorii integrează soluții precum panouri solare, sisteme de reciclare a apei și materiale de construcție eco-friendly, pentru a atrage cumpărători conștienți de impactul asupra mediului. (Sursa: www.evz.ro)

Piața terenurilor din România s-a menținut stabilă în 2024, cu un volum al tranzacțiilor apropiat de valoarea de 450 de milioane de euro, înregistrată în 2023, în ciuda unui climat economic și politic marcat de incertitudine.

Terenurile cu documentații de urbanism aprobate și-au menținut valoarea, subliniind consultanții companiei de consultanță imobiliară Colliers, în timp ce proprietățile care necesită astfel de demersuri au înregistrat scăderi în anumite cazuri chiar și de 30-40%. Investitorii locali și-au consolidat poziția dominantă, iar interesul pentru terenuri în zone strategice a continuat să crească. Prețurile terenurilor au evoluat diferit în funcție de tipul proprietății. Terenurile cu documentație urbanistică aprobată și autorizații de construcție și-au menținut sau chiar și-au crescut valoarea. În schimb, anumite terenuri fără autorizații sau din zone mai puțin atractive au suferit scăderi de preț de până la 30-40% comparativ cu anii anteriori.



Bucureștiul și zona sa metropolitană au generat aproximativ 80% din volumul total al tranzacțiilor, cu sectorul rezidențial reprezentând 70% din această activitate. Printre achizițiile majore se numără terenurile din zone precum Bulevardul Preciziei și Bulevardul Progresului. De asemenea, zonele metropolitane precum Pipera, Corbeanca sau Snagov au fost în atenția investitorilor datorită disponibilității terenurilor cu autorizații de construire, evitând astfel obstacolele urbanistice.

Cererea pentru terenuri rezidențiale a fost puternică în orașe precum Timișoara, Brașov și Constanța. Pe de altă parte, unele terenuri mari, anterior vizate pentru proiecte rezidențiale, au fost reorientate către sectoare precum energie regenerabilă și logistică, pe fondul prețurilor mai scăzute.

DINAMICĂ TRANZACȚII - AUGUST 2025

Nr. crt.	Județ	Număr terenuri				Nr. Unități Individuale	Total Imobile
		Extravilan		Intravilan			
		Agricol	Neagricol	Cu construcții	Fără construcții		
1	ALBA	198	6	199	112	112	627
2	ARAD	587	4	324	174	225	1,314
3	ARGES	119	6	162	138	133	558
4	BACAU	165	6	478	488	415	1,552

În luna august 2025, județul Bacău a înregistrat un număr semnificativ de tranzacții imobiliare, menținându-se la un nivel ridicat față de lunile anterioare.

Conform datelor furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI), în august au fost tranzacționate 1.552 de imobile în județul Bacău. Această cifră, deși mai mică decât recordul din iulie (1.802 tranzacții), este considerabil mai mare comparativ cu luna iunie, când au fost vândute doar 804 imobile.

Pe segmentele de piață, s-au înregistrat 478 de tranzacții pentru terenuri cu construcții, 488 pentru terenuri fără construcții și 415 pentru apartamente. În mediul rural, au fost vândute 165 de terenuri agricole și 6 terenuri extravilane neagricole.

Aceste date sugerează un interes continuu al cumpărătorilor pentru achizițiile imobiliare în județul Bacău, chiar și în contextul creșterii cotei de TVA aplicate de la 1 august. Totuși, specialiștii avertizează că inflația galopantă ar putea duce la scumpiri în sectorul imobiliar, iar pe termen mediu și lung, prețurile ar putea crește accelerat. Evoluția economiei globale rămâne un factor de incertitudine majoră în acest context. (Sursa: bcaunet.ro)

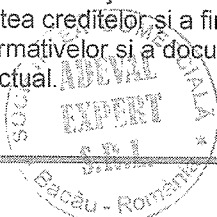
În perspectivă, România atrage în continuare investitori datorită potențialului său economic, ceea ce reflectă o încredere ridicată în piață. În 2025, piața terenurilor va depinde de alegerile prezidențiale și de stabilitatea guvernamentală ulterioară. Mai multe tranzacții, amânate anterior din motive politice și administrative, ar putea fi finalizate în prima parte a anului, oferind un nou impuls pieței. Proprietarii de terenuri, cu resurse financiare solide, aleg să aștepte momentul optim pentru vânzare, iar investitorii, în special cei locali, rămân încrezători în evoluția pieței pe termen mediu și lung. Deși unele investiții ar putea fi puse temporar pe pauză până la clarificarea situației politice, interesul pentru active strategice și oportunități de piață rămâne ridicat. Dacă nu intervin schimbări majore neașteptate, piața terenurilor va funcționa într-un ritm normal și în 2025.

3.2. Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pentru a analiza oferta competitivă am studiat următorii factori:

- cantitatea și calitatea proprietăților imobiliare disponibile pe piață;
- disponibilitatea și prețul terenului liber
- conversia în utilizări alternative;
- condițiile economice și circumstanțele speciale;
- disponibilitatea creditelor și a finanțării;
- impactul normativelor și a documentațiilor de urbanism și al altor reglementări existente la momentul actual.



Ofertantii de proprietati imobiliare de tipul celei analizate pentru **vanzare**, la nivelul mun. Bacau, se impart in 3 categorii:

- persoane fizice sau societati comerciale private;
- societati comerciale cu capital majoritar de stat;
- societati comerciale in lichidare sau a caror proprietati sunt executate silit.

Persoanele fizice care se manifesta ca ofertanti pe piata proprietatilor imobiliare sunt proprietari ce au cumparat aceste proprietati in ultimii ani in scopul de a specula cresterea pietei si de a obtine profit din revanzarea lor. In general ei au realizat lucrari de reparatii si amenajari ale cladirilor pentru a obtine un profit. De asemenea in ultimii ani au aparut spre vanzare proprietati imobiliare apartinand societatilor comerciale, in general, aflate in declin din punct de vedere financiar, care prin vanzarea unei parti a proprietatilor ce le detin isi folosesc fondurile obtinute pentru acoperirea cheltuielilor curente ale exploatarii.

O clasificare a proprietăților imobiliare oferite spre vanzare, se poate face în funcție de amplasamentul acestora in arealul localității. Alte criterii/elemente ce se iau în considerare la achiziționarea unei proprietăți sunt: suprafața si forma terenului, planeitatea terenului, restrictiile de construire, accesul si frontul stradal, accesul la transportul auto public, accesul la utilitățile edilitare ale zonei, etc.

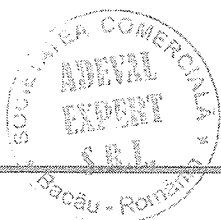
Evaluatorul, a studiat oferta de vanzare pentru terenuri intravilane la nivelul municipiului Bacau, consultand site-urile de specialitate ale agentilor imobiliare, respectiv: www.olx.ro, www.lajumatate.ro, www.romimo.ro, www.imobiliare.ro, www.prohouse.ro, www.avaimobiliare.ro, www.storia.ro, www.vdi.ro, etc.

Astfel, la data evaluarii, pe piata imobiliara a municipiului Bacau, in zona analizata, respectiv zona ultracentrala, si imprejurimi, au fost identificate urmatoarele oferte de terenuri intravilane:

Nr. crt	Locatie	Zona	Caracteristici proprietate imobiliara	Suprafata teren (mp)	Pret oferta vanzare (euro)	Pret oferta vanzare (euro/mp)
1.	Mun. Bacau, zona Banca Nationala (in spatele farmaciei Elvaruj), jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, suprafata 576 mp, acces la strada secundara asfaltata prin spatele farmaciei, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	576.00	172.000,00	298.61
2.	Mun. Bacau, str. Aleea Parcului, jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, suprafata 700.00 mp, acces la strada secundara asfaltata, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	700.00	210.000,00	300.00
3.	Mun. Bacau, str. Florilor, zona Bistrita Lac, jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, suprafata 1.147.00 mp, acces la strada secundara asfaltata, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	1.147.00	350.000,00	305.14
4.	Mun. Bacau, str. Neagoe Voda, zona Bancorex, jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, suprafata 270.00 mp, acces la strada secundara asfaltata, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	270.00	88.000,00	325.93

Analizand ofertele identificate pe piata, putem concluziona urmatoarele:

- In zona centrala, preturile se situeaza in intervalul 298.00 – 326.00 euro/mp, media pretului ofertat fiind de 307,00 euro/mp.
- Diferenta de pret (euro/mp) dintre valorile minime si maxime pentru fiecare zona in parte, este explicabila datorita elementelor distinctive inferioare sau superioare ale amplasamentelor (localizare, suprafata, forma, acces, front stradal, utilitati, restrictii constructive, etc).
- Valoarea amplasamentelor creste direct proportional cu facilitatile oferite si localizare.
- Intre vanzator si cumparator exista o marja de negociere a pretului ofertat. Aceasta marja poate fi mai mare sau mai mica, in functie de disponibilitatile financiare, termenul de plata mai lung sau mai scurt, etc.



3.3. Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta.

Cererea pentru un bun sau serviciu este creată de utilitate și este afectată de raritate. Cererea mai este influențată de dorință și de forțele care creează și stimulează dorința. Deși atracția oamenilor pentru diferite lucruri ar putea fi nelimitată, dorința este restricționată de puterea efectivă de cumpărare. De exemplu, imposibilitatea de a cumpăra bunuri scumpe va afecta cererea pentru astfel de bunuri. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate imobiliară pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare și / sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață imobiliară specifică, într-un anumit interval de timp. Cererea, privită calitativ și cantitativ, este influențată și de oferta specifică, influențând semnificativ prețurile de tranzacționare. Cererea solvabilă este reprezentată în acest caz de persoanele care fie au posibilitatea financiară de a achiziționa acest tip de proprietate cu plata integrală, fie prin intermediul accesării unor credite imobiliare.

Cererea este minimizată de lipsa de lichiditate a potențialilor cumpărători, motivate de politica monetară și administrativă, precum și de politica de risc a bancilor, precum și de rata de inflație ridicată, posibilități investitori fiind circumspecți.

În analiza cererii de pe piața proprietăților imobiliare, sunt importanți următorii factori:

- populația din aria de piață;
- mărimea și numărul familiilor, rata de creștere/descrere în formarea familiilor, structura și distribuția lor pe vârste;
- nivelul veniturilor și salariilor;
- tipologia locurilor de muncă și rata șomajului;
- raportul între spațiile ocupate de proprietari și cele ocupate de chiriași;
- considerente financiare, cum ar fi nivelul economiilor, condițiile de creditare (dobânzi, raportul credit/valoare, comisioane și taxe, disponibilitatea asigurărilor);
- planul de urbanism și direcțiile de dezvoltare urbanistică;
- factorii ce afectează atractivitatea fizică a vecinătății, precum climatul, topografia, drenajul, stratul de sol bun de fundare și barierele naturale sau artificiale etc.;
- structura taxelor locale și a administrației;
- disponibilitatea facilităților și serviciilor (instituții de cultură, instituții de învățământ și calitatea școlilor, facilități sanitare și medicale, servicii de pompieri și poliție).

Dorința de achiziționare pentru terenuri rezidențiale amplasate în zona proprietății analizate, poate să vină din partea persoanelor fizice sau juridice care sunt interesate pentru investiții ulterioare în locuințe unifamiliale sau spații de servicii publice, așa cum prevede Certificatul de urbanism.

Actualmente, datorită condițiilor existente pe piața, condiții influențate de instabilitatea politică atât internă cât și internațională, scăderea semnificativă a indicilor pietelor bursiere, creșterea dobânzilor, creșterea cursului valutar, etc., cererea pentru orice tip de proprietăți imobiliare este în stagnare sau chiar regres, investitorii fiind mai prudenți.

3.4. Echilibrul pieței

Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt. Terenurile sunt tranzacționate/oferte la prețuri diferite în funcție de destinație, amplasament, suprafețe, apropiere de utilități, forma, acces la proprietate, planeitate, restricții constructive, etc.

Ținând cont de considerentele prezentate mai sus, evaluatorul, considera că piața proprietății imobiliare analizate, se caracterizează printr-un nivel al cererii inferior celui al ofertei, ceea ce poate fi numită o piață a cumpărătorului.

La data evaluării, cât și pe termen scurt, se poate considera că, activitatea și tendința pieței proprietății subiect, este caracterizată astfel:

- Piața activă: **Nu** - este caracterizată de o cerere redusă, și o creștere a prețurilor.
- Piața în declin: **Da** - Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor. La momentul actual, se constată că, deși există o cerere redusă și o ofertă superioară, prețurile terenurilor se mențin sau chiar continuă să crească.



- Piata a cumparatorului: **Da** - O piata in declin in care cumparatorii sunt in avantaj (atunci cand preturile de piata sunt relativ scazute datorita unui surplus de proprietati sau un numar redus de cumparatori potentiali)
- Piata a vanzatorului: **Nu** - O piata activa, in care vanzatorii (dezvoltatorii) de proprietati similar disponibile pot obtine preturi mai mari decat cele obtinute in perioada imediat precedenta.

In concluzie, analizand motivele enuntate anterior, la data evaluarii, cat si pe termen scurt, evaluatorul considera ca exista un dezechilibru intre cerere si oferta, in sensul devansarii cererii de catre oferta.

CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

4.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de "cea mai bună utilizare" (CMBU) este un concept de piață. Prin analiza CMBU a proprietății imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitivă și profitabilă.

"Conform standardelor de evaluare SEV 2025, CMBU este definită ca "utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare".

Daca cea mai buna utilizare este diferita de utilizarea curenta, valoarea este influentata de costul conversiei activului la cea mai buna utilizare a sa. Cea mai buna utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curenta, atunci cand activul este utilizat optim.

Determinarea celei mai bune utilizari implica luarea in considerare a urmatoarelor:

- a) pentru a stabili daca utilizarea este fizic posibila, trebuie avut in vedere ceea ce participantii la piata ar considera a fi rezonabil;
- b) pentru a respecta cerinta ca utilizarea sa fie permisa din punct de vedere legal, trebuie luate in considerare orice constrangeri legale privind utilizarea activului, de exemplu, planul de urbanism-zonare, precum si probabilitatea schimbarii acestor constrangeri;
- c) cerinta ca utilizarea sa fie fezabila din punct de vedere financiar ia in considerare daca utilizarea alternativa, fizic posibila si permisa din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficienta pentru un participant tipic pe piata, superioara rentabilitatii generate de utilizarea curenta, dupa luarea in calcul a costurilor de conversie la acea utilizare.

Pentru a identifica cea mai buna utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piata informatii referitoare la terenuri libere amplasate în mun. Bacau, jud. Bacau, zona in care este amplasata proprietatea imobiliara supusa evaluarii. Pe baza analizei de piata efectuate am studiat utilizarile considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietăților, după cum urmează:

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productiva
Industrială	nu	nu	nu	nu
Comercială	da	da	da	da
Rezidențială	nu	nu	nu	nu

Analizand datele de mai sus, tinand cont de cerintele celei mai bune utilizari, respectiv, utilizarea este posibila fizic, permisa legal si fezabila financiar, generand rentabilitatea cea mai mare, rezultă că cea mai bună utilizare a proprietatii este de spatii comerciale.

4.2. Modul de abordare a valorii

Pornind de la premisele prezentate anterior, Evaluatorul a utilizat urmatoarele abordari pentru estimarea valorii proprietatii imobiliare din patrimoniul Municipiului Bacau, respectiv:

- abordarea prin piata
 - metoda comparatiei directe;



4.2.1. Estimarea valorii proprietatii imobiliare

Estimarea valorii terenului – metoda comparatiei

Premiza majoră a abordării prin comparație directă este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

În cazul de față, ca tehnică de comparare, se va utiliza o metodă calitativă și anume – analiza comparațiilor relative. Aceasta se bazează pe studiul relațiilor indicate de datele pieței, fără a recurge la cuantificare. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează, compară și ajustează oferte și tranzacții pentru loturi similare în scopul determinării caracteristicilor inferioare, superioare sau egale față de cele ale proprietății subiect.

În estimarea valorii proprietatii imobiliare aflata in patrimoniul Municipiului Bacau au fost utilizate urmatoarele proprietăți comparabile:

COMPARABILA 1: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Florilor, cartier bistrita Lac, in suprafata de 1.147,00 mp, cu o forma neregulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 305,14 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Aleea Parcului, in suprafata de 700,00 mp, cu o forma neregulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 300,00 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.casayna.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan situat in mun. Bacau, zona Banca Nationala, in spatele farmaciei Elvaruj, in suprafata de 576,00 mp, cu o forma neregulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 298,61 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.prohause.ro.

Cuantificarea ajustarilor:

1. Avand in vedere ca unele tranzactii nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare valoarea proprietatilor comparabile s-au ajustat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
2. Localizarea terenurilor influenteaza valoarea proprietatii, astfel toate comparabilele au fost ajustate pozitiv cu un procent de 20% fiind amplasate inferior fata de subiect;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatii, astfel toate comparabilele au fost ajustate negativ cu un procent de 5+10%;
4. Forma terenului influenteaza valoarea proprietatii. Toate comparabilele au fost ajustate pozitiv cu un procent de 10%, acesta fiind inferioare subiectului.
5. In functie de acces, toate comparabilele au fost ajustate pozitiv cu un procent de 5%, fiind inferioare subiectului.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 2, deoarece aceasta are cel mai mic raport ATB/preț oferta.

Desfasurarea calculelor si ajustarilor efectuate sunt prezentate in Anexa 1.

CAP. 5 ESTIMAREA VALORII FINALE

Reconcilierea valorilor

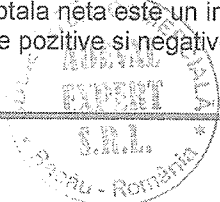
Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii, avandu-se in vedere criteriile specifice, respectiv:

Adecvarea

Prin acest criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este fiecare metoda in concordanta cu scopului si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei imobiliare. Desi estimarea finala a valorii este bazata pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finala nu este in mod necesar identica cu valoarea obtinuta prin metoda cea mai aplicabila.

Precizia

Precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de ajustarile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile. Numarul de proprietati comparabile, numarul de ajustari si ajustarile absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anumite aplicatii a metodei. De regula, ajustarea totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca impreciziile in ajustarile pozitive si negative se compenseaza.



Cantitatea si calitatea informatiilor

Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiata de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile.

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari, in scopul dobandirii sigurantei ca datele disponibile, tehnicile analitice, rationamentul si logica au condus la judecati corecte. Datele utilizate sunt pertinente si suficiente, fiind obtinute din surse de incredere. Abordarea prin piata este considerata ca fiind cea mai relevanta atat datorita abordarii cat si tipului proprietatii. Precizia unei evaluari este apreciata de increderea in acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare comparabila analizata. Prin prisma acestor considerente, abordarea prin piata este cea mai precisa in cazul de fata.

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietatii imobiliare supusa evaluarii, la data de 02.10.2025, este de:

V_{teren} – 269,00 mp - Bacau, str. Dumbrava Rosie, nr. 2, NC 91897 = 478.600,00 lei, respectiv
V_{teren} – 269,00 mp - Bacau, str. Dumbrava Rosie, nr. 2, NC 91897 = 94.150,00 euro (350,00 euro/mp)

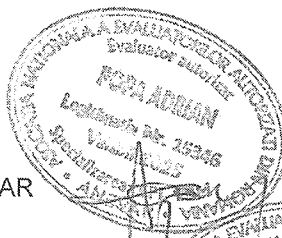
Avand in vedere valorile estimate pot fi precizate urmatoarele:

- toate analizele si valorile au fost indicate la data evaluarii 02.10.2025, urmând a fi corectata ori de câte ori piata o cere;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate in cadrul prezentului raport;
- valoarea este o predictie;
- valoarea nu este afectata de cota TVA;
- evaluatorul a aplicat rationamente impartiale privite din optica aplicarii lor intr-un mediu care promoveaza transparenta si minimizeaza influenta oricaror factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

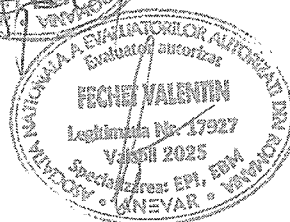
Raportul de evaluare a fost elaborat pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2025 si a recomandarilor si metodologiei de lucru stabilite de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ing. Adrian Popa – Evaluator autorizat ANEVAR

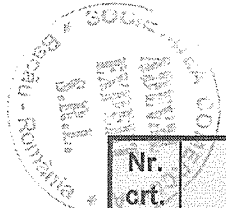


Ing. Valentin Fechet - Evaluator autorizat ANEVAR



S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacau certifica obiectivitatea rezultatului lucrarii precum si lipsa intereselor personale ale evaluatorului in legatura cu bunurile evaluate.



CENTRALIZATOR GENERAL

Nr. crt.	Specificatie	Suprafata (mp)	Valoarea propusa (lei)	Valoare propusa (Euro)
1	Teren intravilan mun. Bacau, str. Dumbrava Rosie, nr. 2, jud. Bacau, NC - 91897	269.00	478,600.00	94,150.00
TOTAL VALOARE PROPUSA DE EVALUATOR			478,600.00	94,150.00

EVALUARE TEREN - MUN. BACAU, STR. DUMBRAVA ROSIE, NR. 2, JUD. BACAU, N.C. 91897, PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect - Teren intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Mun. Bacau, str. Dumbraua Rosie, nr. 2, jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Florilor, jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Aleea Parcului, jud. Bacau	Mun. Bacau, zona Banca Nationala (in spatele farmaciei Elvaruj), jud. Bacau
Numar cadastral	91897			
Provenienta informatii comparabile		www.storia.ro	www.casayna.ro	www.prohouse.ro
Pret ofertat (euro)		350,000.00	210,000.00	172,000.00
Pret ofertat (euro/mp)		305.14	300.00	298.61
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		-30.51	-30.00	-29.86
Pret ajustat (euro)		274.63	270.00	268.75
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat (euro)		274.63	270.00	268.75
Ajustari pentru:				
Amplasament	Mun. Bacau, str. Dumbraua Rosie, nr. 2, jud. Bacau	inferior	inferior	inferior
Ajustare (%)		20.00%	20.00%	20.00%
Ajustare valorica (euro)		54.93	54.00	53.75
Suprafata teren (mp)	269.00	1,147.00	700.00	576.00
Ajustare		-10.00%	-5.00%	-5.00%
Valoare ajustare		-27.46	-13.50	-13.44
Tip teren	intravilan, CC	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
Utilitati	utilitati in zona	utilitati in zona	utilitati in zona	utilitati in zona
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
Forma terenului	regulata	neregulata	neregulata	neregulata
Ajustare (%)		10.00%	10.00%	10.00%
Ajustare valorica (euro)		27.46	27.00	26.88
Acces si front stradal	acces facil	inferior	inferior	inferior
Ajustare (%)		5.00%	5.00%	5.00%
Ajustare valorica (euro)		13.73	13.50	13.44
Conform PUG	Conform PUG	Conform PUG	Conform PUG	Conform PUG
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
Alte informatii	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
TOTAL AJUSTARI		68.66	81.00	80.63
Ajustare totala neta		68.66	81.00	80.63
Ajustare totala bruta		123.58	108.00	107.50
Numar ajustari		4	4	4
A.T.B. / pret de vanzare/oferta		0.405	0.360	0.360
PRET AJUSTAT		343.29	351.00	349.38
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit			350.00 euro/mp	
VALOARE TEREN N.C. 91897, S = 269 MP			478,600.00 lei	
			94,150.00 €	



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA nr. 247 din 31.08.2016

privind completarea și modificarea inventarului centralizat al domeniului privat al municipiului Bacău înscris prin HCL nr. 199/ 2003 cu modificările și completările ulterioare

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 31.08.2016, potrivit art.39(1) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere :

- Referatele nr. 78156/ 24.05.2016, nr. 78172/ 04.07.2016, nr. 78182/ 15.07.2016, nr. 78200/ 17.08.2016 și nr. 78194/ 02.08.2016 ale Compartimentului Administrare și Inventarierea Patrimoniului;
 - Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr. 6239/ 23.08.2016;
 - Raportul compartimentului de resort înregistrat cu nr. 6240/ 23.08.2016, favorabil;
 - Rapoartele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 982/29.08.2016 al Comisiei de specialitate nr.1, nr.1052/30.08.2016 al Comisiei de specialitate nr.2, nr. 997/30.08.2016 al Comisiei de specialitate nr.3, nr.1015/30.08.2016 al Comisiei de specialitate nr.4 și raportul nr. 1035/30.08.2016 al Comisiei de specialitate nr. 5, favorabile;
 - Prevederile art. 4 și ale art. 10 (2) din Legea nr. 213/ 1998, privind bunurile proprietate publică, modificată și completată;
 - Prevederile art. 47 (1), ale art. 48 (2), ale art. 61 (2), ale art. 115 (1) lit. „b” și ale art. 117 lit. „a” din Legea nr. 215/ 2001 privind administrația publică locală republicată, ulterior modificată și completată;
 - Prevederile art. 34 (1) lit. „i” din Ordonanța Guvernului nr. 35/ 2002 pentru aprobarea Regulamentului-cadru de organizare și funcționare a consiliilor locale cu modificările și completările aduse prin Legea nr.673 din 2002;
 - Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Bacău nr. 199/ 2003 prin care s-a înscris inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Bacău, completată;
- În baza dispozițiilor art. 36 alin. (2) lit. “c” și art. 45 (3) din Legea nr. 215/ 2001 a administrației publice locale, republicată, ulterior modificată și completată,



HOTĂRĂȘTE:

ART. 1. – Se aprobă completarea inventarului centralizat al domeniului privat al municipiului Bacău însoțit prin HCL nr. 199/ 2003 cu modificările și completările ulterioare, astfel:

1. teren în suprafață de 39 mp, situat în Bacău, B-dul Alexandru cel Bun nr. 7, delimitat conform planului de situație, Anexa nr.1-parte integrantă din prezenta hotărâre;
2. teren în suprafață de 126 mp, situat în Bacău, str. Dumbravei nr. 2, delimitat conform planului de situație, Anexa nr. 2 - parte integrantă din prezenta hotărâre;
3. teren în suprafață de 4 mp, situat în Bacău, str. Neagoe Vodă nr. 31, delimitat conform planului de situație, Anexa nr. 3 - parte integrantă din prezenta hotărâre;
4. teren în suprafață de 181 mp situat în Bacău, str. Bradului nr. 60, delimitat conform planului de situație, Anexa nr. 4 - parte integrantă din prezenta hotărâre;
5. teren în suprafață de 1051 mp situat în Bacău, str. Dumbrava Rosie nr. 2, delimitat conform planului de situație, Anexa nr. 5 - parte integrantă din prezenta hotărâre;
6. teren în suprafață de 3,78 mp, situat în Bacău, str. Narciselor nr. 15/ A, delimitat conform planului de situație, Anexa nr. 6 - parte integrantă din prezenta hotărâre;
7. teren în suprafață de 8 mp, situat în Bacău, str. Nicu Enea nr. 46/ A, delimitat conform planului de situație Anexa nr. 7 - parte integrantă din prezenta hotărâre;
8. teren în suprafață de 463 mp, situat în Bacău, str. Calea Moldovei nr. 55 A delimitat conform planului de situație Anexa nr. 8 - parte integrantă din prezenta hotărâre;
9. teren în suprafață de 577 mp situat în Bacău str. Calea Moldovei, T 33, A 1128, delimitat conform planului de situație, Anexa nr. 9 - parte integrantă din prezenta hotărâre;
10. teren în suprafață de 160 mp situat în Bacău str. Orizontului nr. 51, delimitat conform planului de situație, Anexa nr. 10 - parte integrantă din prezenta hotărâre;
11. teren în suprafață de 108 mp situat în Bacău str. I. S. Sturza nr. 27, delimitat conform planului de situație, Anexa nr. 11 - parte integrantă din prezenta hotărâre;
12. teren în suprafață de 139 mp situat în Bacău str. Bucegi, delimitat conform planului de situație, Anexa nr. 12 - parte integrantă din prezenta hotărâre;
13. teren în suprafață de 908 mp situat în Bacău str. V. Micle nr.5, delimitat conform planului de situație, Anexa nr. 13 - parte integrantă din prezenta hotărâre;
14. teren în suprafață de 21 mp, situat în Bacău, str. Martir Horia, nr. 14, ce face obiectul contractului de închiriere nr. 145591/7346/28.09.2015, delimitat conform planului de situație, Anexa nr. 14, parte integrantă a prezentei hotărâri;
15. teren în suprafață de 28 mp, situat în Bacău, str. Alexandru cel Bun, nr. 3, delimitat conform planului de situație, Anexa nr. 15, parte integrantă a prezentei hotărâri;
16. teren în suprafață de 21 mp, situat în Bacău, str. Garofitei, nr. 17, ce face obiectul contractului de închiriere nr.145288/ 7472/09.05.2016, delimitat conform planului de situație, Anexa nr. 16, parte integrantă a prezentei hotărâri;
17. teren în suprafață de 21 mp, situat în Bacău, str. Frasinului, nr. 4, ce face obiectul contractului de închiriere nr. 145303/ 7479/ 20.05.2016, delimitat conform planului de situație, Anexa nr. 17, parte integrantă a prezentei hotărâri;



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 157 DIN 27.04.2018

privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 27.04.2018, potrivit art.39 (1) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere :

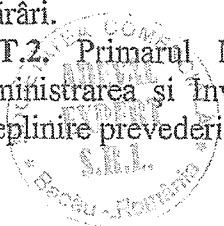
- Referatul nr. 78133/ 16.04.2018 al Compartimentului Administrare și Inventarierea Patrimoniului prin care solicită însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău;
- Expunerea de motive a Viceprimarului Municipiului Bacău, înregistrată cu nr. 4010/ 20.04.2018;
- Raportul compartimentului de resort, înregistrat cu nr. 4011/ 20.04.2018, favorabil;
- Rapoartele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 738/26.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.1, nr. 739/25.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.2, nr. 740/26.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.3, nr. 741/25.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.4 și nr. 742/26.04.2018 al Comisiei de specialitate nr.5;
- Prevederile art. 4 din Legea nr. 213/ 1998, privind bunurile proprietate publică, modificată și completată;
- Prevederile art. 47 (1), ale art. 48 (2), ale art. 61 (2), ale art. 115 (1) lit. „b”, ale art. 117 lit. „a”, ale art. 121 și ale art. 122 din Legea nr. 215/ 2001 privind administrația publică locală republicată, ulterior modificată și completată;
- Prevederile art. 34 (1) lit. „i” din Anexa nr. 1 la Ordonanța Guvernului nr. 35/ 2002 pentru aprobarea Regulamentului-cadru de organizare și funcționare a consiliilor locale, modificată și completată;

În baza dispozițiilor art. 36 alin. (2) lit. “c” și art. 45 (3) din Legea nr. 215/ 2001 a administrației publice locale, republicată, ulterior modificată și completată,

H O T Ă R Ă Ș T E:

ART.1. Se însușește Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău, conform Anexelor nr. 1 și nr. 2, părți integrante ale prezentei hotărâri.

ART.2. Primarul Municipiului Bacău prin Arhitectul Șef – Compartiment Administrarea și Inventarierea Patrimoniului și Direcția Economică va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.



ART.3. Hotărârea va fi comunicată Arhitectului Șef, Compartimentului Administrarea și Inventarierea Patrimoniului și Direcției Economice.

ART. 4. Prin grija Secretarului Municipiului Bacău prezenta hotărâre se comunică în termen legal Instituției Prefectului – Județul Bacău pentru verificarea legalității.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

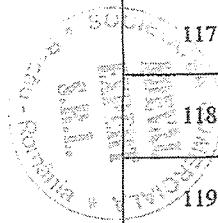
SOVĂ-GATULEAUR



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

N.O.P., I.D./T.O./Ex.1/08.1-A2





						HCL41/2016
117	0	Teren	S = 4,84mp, str.Calea Mărășești nr.102, sc.B	2016	1075	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL148//2016
118	0	Teren	S = 4,70mp, str.Aleea Ghiocailor nr.23, sc.C, ap.2	2016	5846	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL148//2016
119	0	Teren	S = 108mp, str.Oituz nr.74	2016	134335	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL148//2016
120	0	Teren	S = 340mp, str.Prelungirea Bradului nr.60	2016	198508	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL148//2016
121	0	Teren	S=843mp, str. Cronicar Neculce nr.7; <i>(trecut din privat în public prin HCL209/2025)</i>	2016	1048565	HCL148//2016, HCL209/2025, Abrogata HCL /2025
122	0	Teren	S=89mp (58mp+31mp), str.Arcadie Șepilici nr.3,	2016	19768	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL148//2016
123	0	Teren concesionat	S=4,18mp, str.Aleea Constructorului nr.6, sc.B, ap.2, nr.cadastral 82527, destinația: balcon locuință	2016	2441	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL148//2016
124	0	Teren	S=4,55mp, str.Carpați nr.25, sc.B, ap.1	2016	5659	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL148//2016
125	0	Teren	S=39mp, str.B-dul Alexandru cel Bun nr. 7	2016	48510	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL247/2016
126	0	Teren	S=181mp, str.Bradului nr.60 (din care 134mp închiriați cu destinația de cale de acces)	2016	105676	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL247/2016
127	0	Teren	S=903mp, str.Dumbrava Roșie nr.2, CF82855, din care: S1=119mp, nr.cadastral 91896; -S2=269mp, nr.cadastral 91897; -S3=515mp, nr.cadastral 91898; <i>(Init: S=1051mp, CF82855; retrocedat S=147,68mp)</i>	2016	1307286	Domeniul privat al municipiului Bacău CF91896, CF91897, CF91898, Dispoziție primar 4168/2023, HCL247/2016, HCL271/2025
128	0	Teren	S=3,78mp, str.Narciselor nr.15/A	2016	2207	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL247/2016

dr. Nicolae Popescu

	0	Teren		2016		municipiului Bacău HCL 148//2016
120	0	Teren	S = 340mp, str. Prelungirea Bradului nr. 60	2016	198508	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 148//2016
121	0	Teren	S = 843mp, str. Cronicar Neculce	2016	1048565	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 148//2016
122	0	Teren	S = 89mp (58mp+31mp), str. Arcadie Șeptilici nr. 3,	2016	19768	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 148//2016
123	0	Teren concesionat	S = 4,18mp, str. Aleea Constructorului nr. 6, sc.B, ap.2, nr. cadastral 82527, destinația: balcon locuință	2016	2441	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 148//2016
124	0	Teren	S = 4,55mp, str. Carpați nr. 25, sc.B, ap.1	2016	5659	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 148//2016
125	0	Teren	S = 39mp, str. B-dul Alexandru cel Bun nr. 7	2016	48510	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 247/2016
126	0	Teren	S = 181mp, str. Bradului nr. 60 (din care 134 mp închiriați cu destinația de cale de acces)	2016	105676	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 247/2016
127	0	Teren	S = 1051mp, str. Dumbrava Roșie nr. 2, CF 82855	2016	1307286	Domeniul privat al municipiului Bacău CF 82855, HCL 247/2016
128	0	Teren	S = 3,78mp, str. Narciselor nr. 15/A	2016	2207	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 247/2016
129	0	Teren	S = 463mp, str. Calea Moldovei nr. 55 A	2016	270321	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 247/2016
130	0	Teren	S = 577mp, str. Calea Moldovei T 33, A 1128	2016	336879	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 247/2016
131	0	Teren	S = 160mp, str. Orizontului nr. 51	2016	24369	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 247/2016
132			S = 108mp, str. I. S. Sturza nr. 27,		134335	Domeniul privat al



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 271 DIN 20.06.2025

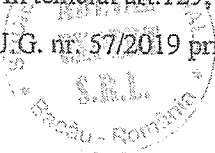
privind aprobarea dezlipirii imobilului în suprafață de 903 mp, nr. cadastral 82855, C.F. nr.82855, situat în municipiul Bacău, strada Dumbrava Roșie nr.2, în 3 loturi

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 20.06.2025, potrivit art. 133 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

- Cererea de concesiune a terenului în suprafață de 388,60 mp, înregistrată cu nr.133958/2025;
- Referatul OCPI- BCPI Bacău nr.45808/12.06.2025 de admitere a dezmembrării;
- Referatul Direcției Patrimoniu - Serviciul Evidență Patrimoniu cu nr. 154603 din 16.06.2025, prin care propune dezlipirea imobilului cu nr. cadastral 82855, C.F. nr.82855, situat în municipiul Bacău, strada Dumbrava Roșie nr.2, în 3 loturi;
- Expunerea de motive a domnului Primar al Municipiului Bacău, înregistrată cu nr. 154917 din 16.06.2025;
- Raportul de specialitate al Direcției Juridice, înregistrat cu nr. 154922/1 din 16.06.2025;
- Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr. 154922/2 din 16.06.2025;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 176/19.06.2025 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 284/19.06.2025 al Comisiei de specialitate nr. 5;
- Prevederile art. 877, art. 879 alin. (2), alin. (3) și alin. (5) și ale art. 880 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 25 alin.(2) și ale art.27 alin.(1) și alin.(2) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art.127, art. 128, art. 129 și ale art. 130 alin. (1) din Ordinul nr.600/2023 privind aprobarea regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;
- Prevederile art. 140 alin. (1) și alin. (3), ale art. 196 alin. (1) lit. a), ale art. 197 alin. (1), ale art. 243 alin. (1) lit. a) și lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.129, alin. (2), lit. c) și ale alin. (6), lit. b) și art. 139 alin. (3) lit. g) și alin. (5) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,



HOTĂRĂȘTE :

ART.1 Se aprobă dezlipirea în trei loturi, a imobilului în suprafață de 903 mp, situat în municipiul Bacău, strada Dumbrava Roșie nr.2, înscris în CF nr. 82855 a Municipiului Bacău, aparținând domeniului privat al Municipiului Bacău, delimitat conform planului de amplasament și delimitare a imobilului, întocmit de S.C. GEO POINT EXPERT S.R.L. Bacău Anexa nr.1, după cum urmează:

1. Lotul I- suprafața de 119 mp, nr. cadastral 91896, delimitat conform planului de situație Anexa nr.2, întocmit de S.C. GEO POINT EXPERT S.R.L. Bacău,
2. Lotul II- suprafața de 269 mp, nr. cadastral 91897, delimitat conform planului de situație Anexa nr.3, întocmit de S.C. GEO POINT EXPERT S.R.L. Bacău,
3. Lotul III- suprafața de 515 mp, nr. cadastral 91898, delimitat conform planului de situație Anexa nr.4, întocmit de S.C. GEO POINT EXPERT S.R.L. Bacău.

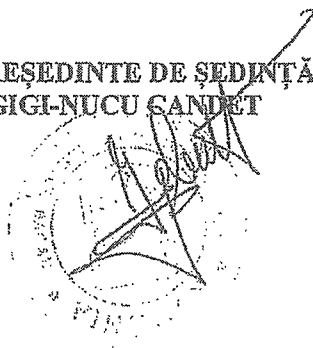
ART. 2 – Anexele nr.1- nr.4 sunt părți integrante la prezenta hotărâre.

ART. 3 – Primarul Municipiului Bacău va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri prin Direcția Patrimoniu -Serviciul Evidență Patrimoniu .

ART. 4 – Prezenta hotărâre va fi comunicată Primarului Municipiului Bacău, Direcției Patrimoniu -Serviciul Evidență Patrimoniu și către SC Agroindustrială S.A Bacău.

ART. 5 – Prin grija Secretarului General al Municipiului Bacău, prezenta hotărâre va fi comunicată Institutiei Prefectului – Județul Bacău, în vederea verificării legalității.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
GIGI-NUCU SANDET

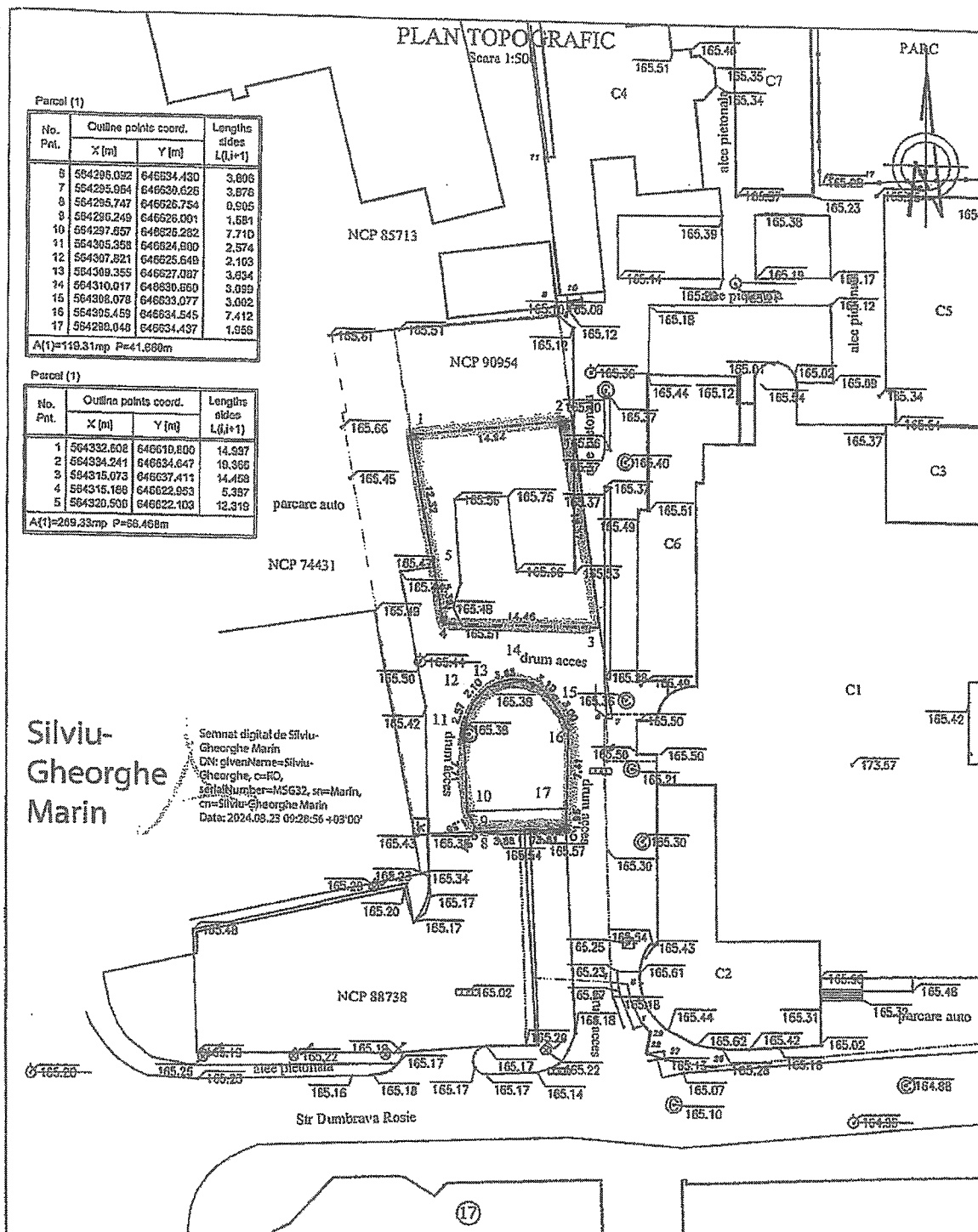


CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

Hotărârea a fost adoptată cu 20 de voturi pentru.

N.O.P., C.S./M.T./EX./DS.I.A-I





S.C. TOP EVAL CAD S.R.L.
seria RO-B-J
nr 2003/2021

MARIN SILVIU GHEORGHE
seria RO-BC-F
nr 0038/2010

Beneficiar: MUNICIPIUL BACAU
Adresa: Strada Dumbrava Rosie nr 2 Mun Bacau Jud, Bacau
Nr.cad.: 82855

Suprafata zone studiate: 3860mp

Actiunea	Numele	Semnatura	Scara	PLAN TOPOGRAFIC
Masurat	Ing. Marin S.		1:500	
Redactat	Ing. Marin S.		FAZA	
Contr. STAS			DTAC	
Verificat			Data	
Aprobat			2024	Sistem de proiectie: Stereo 70 Plan de referinta: Marea Neagra Scopul lucrarii: DETERMINARE SUPRAFATA IN VEDEREA INCHIRIERII/CONCESIONARI TEREN



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACĂU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 91897 Bacău

Nr. cerere	55069
Ziua	11
Luna	07
Anul	2025

Cod verificare
100791540953



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Jud. Bacău, UAT Bacău, Loc. Bacău, Str Dumbrava Rosie, Nr. 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	91897	269	Teren neîmprejmuit; Teren neîmprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
51122 / 01/07/2025		
Act Normativ nr. hotărârea nr. 271, din 20/06/2025 emis de CONSILIUL LOCAL - MUNICIPIUL BACĂU;		
B1	Se înființează cartea funciară 91897 a imobilului cu numărul cadastral 91897 / UAT Bacău, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 82855 înscris în cartea funciară 82855;	A1
Act Administrativ nr. Hotărâre nr. 247, din 31/08/2016 emis de Consiliul Local al Municipiului Bacău;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL BACĂU, DOMENIUL PRIVAT	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 82855/Bacău, înscrisa prin încheierea nr. 76626 din 07/10/2016;		

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



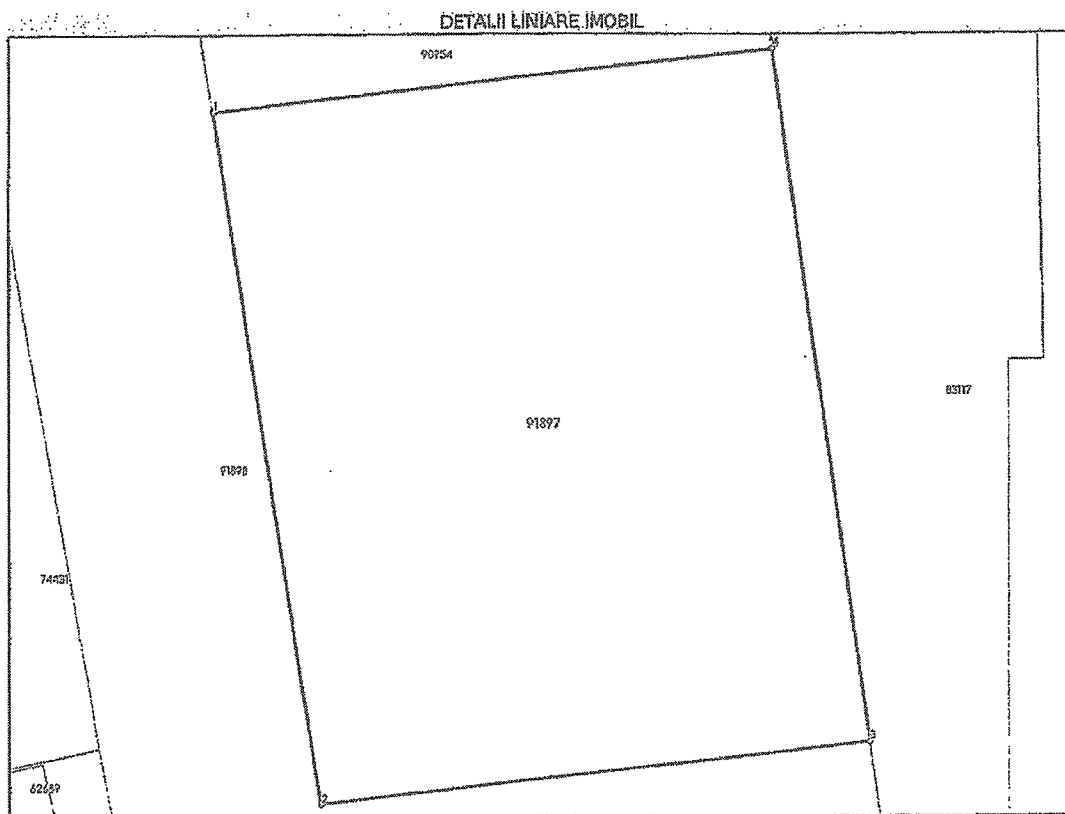
42

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
91897	269	Teren neîmprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	269	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	18.238
2	3	14.606
3	4	18.22
4	1	14.937

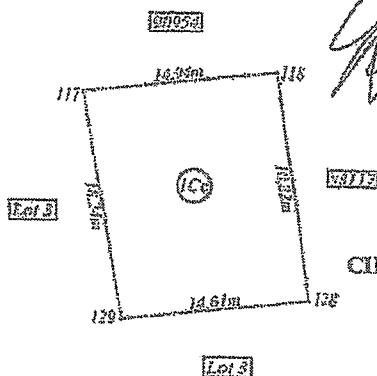
** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Scale 1:500

Nr. Carte Funcara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	Bacau

DIRECTOR/EXECUTIV
CIPRIAN - GABRIEL FANTAZA



Diction de province K. F. 1272 78
 Diction de province almanac. 1272 78

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiiuni
1	Cc	269	Teren neinsusprinit
Total		269	

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 269 m.p.
Suprafata din act = 903 m.p.

Executant:
SC GEO POINT EXPERT SRL
Certificat de autorizare seria RO-B-I Nr.2994
PF Autorizata
Ing. Lucian Dragomirescu
Certificat de autorizare seria RO-B-F Nr.2434

Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea inregistrarii documentatiei cadastrale
si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Lucian Dragomirescu
2023.07.14
2023.07.14
2023.07.14

Seamnatuara
Seamnatuara
Data: Iulie 2023

Inspector
Andreas Gomeriuta
2023.07.14
2023.07.14
2023.07.14

Confirm atribuirea numerului cadastral si
introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru
si carte functionara

ROMANIA
JUDETUL BACAU
PRIMARUL MUNICIPIULUI BACAU

DISPOZITIA nr. 4168 din 28.12. 2023

de punere in executare a sentintei civile nr. 526/2021 pronuntata de Tribunalul Bacau in dosar numar 3160/110/2016, definitiva privind modificarea dispozitie nr.1844/28.10.2016 de solutionare a cererii d-lui GHENOV RADU domiciliat in BRASOV, str. Transilvaniei, nr.30, sc.C, ap.25 prin procurator BUSUIOC VASILICA cu resedinta in Bacau, str. M. Viteazu, nr.3/D/18

Primarul Municipiului Bacău

Având în vedere:

- Notificarea nr. 514/29.11.2001 a BEJ Ciobanu Ioan depusa de Ghenov Margareta Gabriela (decedata) cu mostenitor GHENOV RADU domiciliat in BRASOV, str. Transilvaniei, nr.30, sc.C, ap.25 prin procurator BUSUIOC VASILICA cu resedinta in Bacau, str. M. Viteazu, nr.3/D/18 prin care solicita despagubiri banesti pentru imobilul (casa si curte) situat in Bacau, Calea Marasesti, nr. 6 in calitate de unica mostenitoare dupa Natalia Dimitriu, mama lui Virgil Dimitriu;
- Notificarea nr. 97/15.09.2005 a BEJ Dascalita Dumitru depusa de Busuioc Vasile domiciliat in com. Racaciuni, sat Racaciuni, procurator a lui Ghenov Margareta Gabriela prin care solicita restituirea imobilului din Marasesti, nr. 6, loc. Bacau;
- Declaratia notariala nr. 1061/6.07.2004 autentificata la BNP Tudorache Viorel prin care d-na Ghenov Margareta Gabriela a renuntat in mod expres la suprafata de 176,32mp sau alte suprafete de teren, sau echivalent banesc sau alte despagubiri de la Primaria Municipiului Bacau;
- Sentinta civila nr. 526/2021 pronuntata de Tribunalul Bacau in dosar numar 3160/110/2016, definitiva;
- Raportul întocmit de Comisia interna de analiza a notificarilor, cu propuneri de modificare a art.2 din dispozitia nr. 1844/2016 in sensul celor mentionate in sentinta civila nr. 526/2021 pronuntata de Tribunalul Bacau in dosar numar 3160/110/2016, definitiva;
- Prevederile Legii nr.165/2013 privind masurile pentru finalizarea procesului de restituire, in natura sau prin echivalent, a imobilelor preluate in mod abuziv in perioada regimului comunist in Romania;
- Prevederile Legii nr.10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate in mod abuziv in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, republicata, modificata si completata;
- Prevederile H.G. nr.250/2007 privind Normele Metodologice de aplicare a Legii 10/2001.

In baza dispozitiilor art.196 (1) lit. b din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, emite următoarea:

DISPOZITIE

Art.1 – Se modifica art.2 al dispozitiei nr.1844/28.10.2016 de solutionare a cererii d-lui GHENOV RADU domiciliat in BRASOV, str. Transilvaniei, nr.30, sc.C, ap.25 prin procurator BUSUIOC VASILICA cu resedinta in Bacau, str. M. Viteazu, nr.3/D/18 conform sentintei civile nr. 526/2021 pronuntata de Tribunalul Bacau in dosar numar 3160/110/2016, definitiva in sensul ca acesta va avea urmatorul continut:

1. Se restituie in natura d-lui GHENOV RADU domiciliat in BRASOV, str. Transilvaniei, nr.30, sc.C, ap.25 prin procurator BUSUIOC VASILICA cu resedinta in Bacau, str. M. Viteazu, nr.3/D/18 (ca masura compensatorie pentru suprafata de teren de 147,68 mp din fostul imobil din str. Marasesti nr.6), suprafata de 147,68mp din Bacau, str. Dumbrava Rosie, nr. 2, (identificata conform filei nr.178 de la dosar, expertiza Timar/ru Mihai) conform anexei, cu vecinii:N: Arhivele statului-Directia Judeteana Bacau, E-Agroindustriala SA (Hotel Dumbrava), S si V- teren Municipiul Bacau. Precizam ca, in conformitate cu planurile de situatie puse la dispozitie de detinatorii retelelor edilitare din zona, suprafata ce se restituie este partial afectata subteran de catre traseele a doua retele de energie electrica LES1kV asa cum rezulta din adresa Delgaz Grid SA nr. 6092496040/6092497810/08.11.2023.
2. Conform declaratiei nr. 114/2015 autentificata la BNP Buzea Valeria-Doina, mostenitorul notificatoarei arata ca nu s-au incasat despagubiri pentru imobilul din Bacau, Str. Marasesti, nr.6 si isi asuma obligatia rambursarii in cazul in care se constata contrariul.
3. Se solutioneaza notificarea 514/29.11.2001 a BEJ Ciobanu Ioan a d-lui GHENOV RADU domiciliat in BRASOV, str. Iasomie, nr.14, bl.20, sc.A, ap.10 prin procurator BUSUIOC VASILICA cu

resedinta in Bacau, str. M. Viteazu, nr.3/D/18 prin acordarea de masuri reparatorii, respectiv compensarea prin puncte, pentru constructiile in suprafata totala de 328,05 mp (179,2mp+148,85mp) - situate in Bacau, Marasesti, nr. 6, jud. Bacau.

Art.2 - Celelalte prevederi ale dispozitiei nr. 1844/28.10.2016 sunt si raman in vigoare.

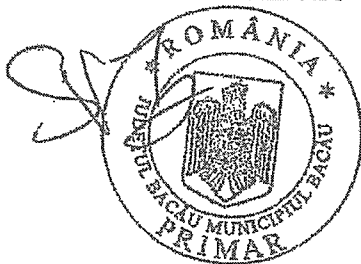
Art.3 - Prezenta dispozitie face dovada proprietatii asupra imobilului si constituie titlu executoriu dupa indeplinirea formalitatilor de publicitate imobiliara. Punerea in posesie se va face dupa indeplinirea formalitatilor de publicitate imobiliara, prin proces-verbal de punere in posesie.

Art.4 - Indeplinirea formalitatilor de publicitate imobiliara, prevazute la art. 25 alin. (4) din Legea nr. 10/2001, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, cad in sarcina beneficiarului restituirii.

Art.5 - Prezenta dispozitie se comunica Institutiei Prefectului-Judetul Bacau potrivit procedurii prevazute de art. 21 alin.3 din Legea nr. 165/2013, Serv.Juridic, contencios si Aplicarea Legilor Proprietatii, Directiei (in vederea scoaterii din domeniul privat a municipiului Bacau) din cadrul Primariei Mun.Bacau, persoanei indreptatite prevazute la art.1 prin procurator pentru a fi adusa la indeplinire.

Art.6 - Cu drept de contestatie la Tribunalul Bacău - Secția Civilă, în termen de 30 zile de la comunicare.

PRIMARUL MUNICIPIULUI BACAU,
LUCIAN DANIEL STANCIU VIZITEU



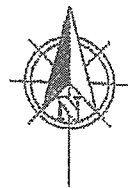
Contrasemneaza pentru legalitate,
SECRETARUL GENERAL A MUN. BACAU
Ovidiu Nicolae Popovici

VIZAT JURIDIC,
Ancuta-Danela Gavrilescu

Ex.2,ds.10/1468



SCHITA PROPRIETATII (intravilan) SCARA 1:1000

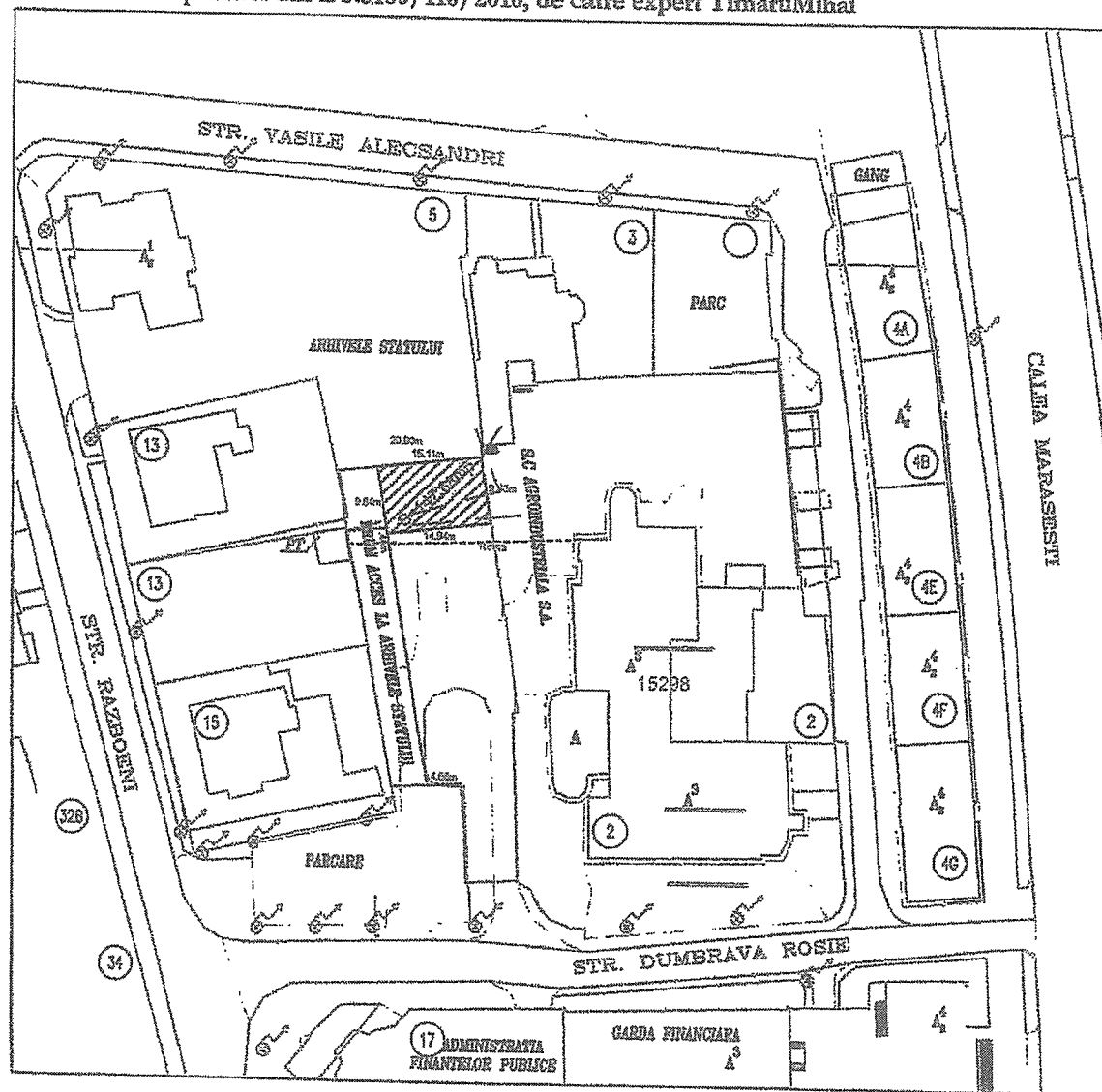


Strada : str. DUMBRAVA ROSIE nr.2

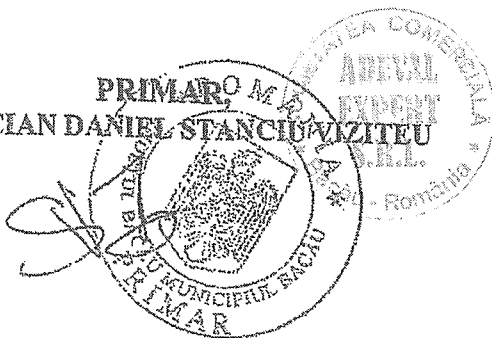
Restituit : S = 147,68 mp

Conform DISPOZITIEI NR. 4168 / din 28.10. 2023 a PRIMARULUI Mun.BACAU

Intocmit conform expertizei din DS.3160/110/2016, de catre expert TimaruMihai



PRIMAR
LUCIAN DANIEL STANCIU-VIZITEU



SECRETAR
OVIDIU NICOLAE POPOVICI

COLECTIVUL NR.2
1. ASAFTEI IRINEL
2. MARIAN LUNGU

47

COMPARABILE FOLOSITE

▼ Magic RM - Magic RM LTV X Terenuri de vânzare Bacau - Cl X 1 147 m², teren de vânzare - P X +
storia.ro/ro/cfeta/vand-teren-introvilan-in-bistrita-lac-strada-florilor-105Mhd

storia

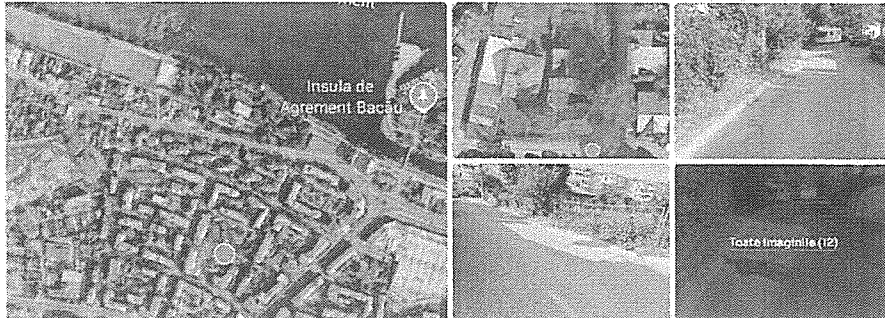
De vânzare ▼ De închiriat ▼ Ansambluri rezidențiale ▼ Companii ▼ Index Cartiere

Conti Română English X

CRISTI IMOB BACAU >

< Înapoi

Distribuie Salvează



Vand Teren introvilan in Bistrita Lac strada Florilor

350 000 € 305 €/m²

Strada Nufanului, Distrita-Lac, Bacau, Bacau

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1147 m²
Tip teren:	introvilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații

CRISTI IMOB BACAU

CRISTI IMOB BACAU

Algoază numărul

Nume*	
Email*	
+40	Număr de telefon*

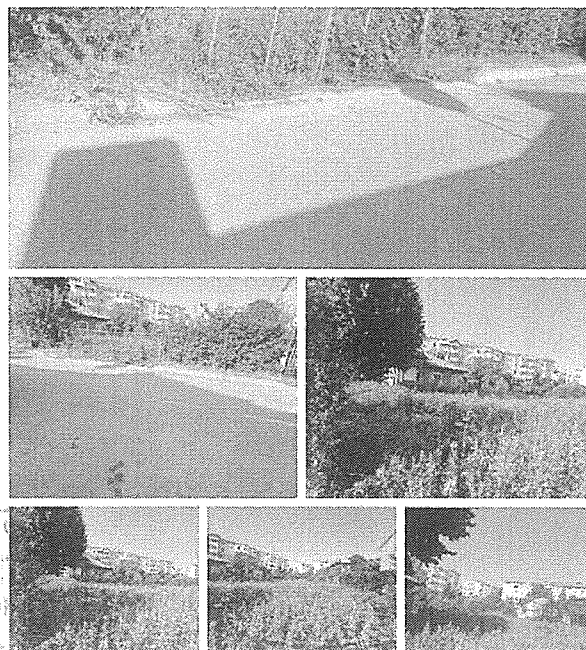
Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!



▼ Magic RM - Magic RM LTV X Terenuri de vânzare Bacau - Cl X 1 147 m², teren de vânzare - P X +
storia.ro/ro/cfeta/vand-teren-introvilan-in-bistrita-lac-strada-florilor-105Mhd

<

Imagini (16)



CRISTI IMOB BACAU

CRISTI IMOB BACAU

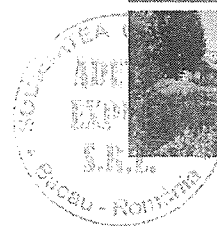
Algoază numărul

Nume*	
Email*	
+40	Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

pele electronice nu garantează datele reale. Căutați-vă serviciul GRATUIT pe [portal.ro](#)

Trimite mesajul



43

COMPARABILE FOLOSITE

Imobil

Terminul de vânzare: 147 m², teren de vânzare - 0

storia.ro/re oferta/venez-teren-in-avanzata-in-terestr-a-go-stada-florilor-Dăvină

Suprafață utilă: 1147 m²

Tip teren: intravilan

Localizare: zona intravilan

Dimensiuni: fără intravilan

Gard: fără intravilan

În posesie: asfaltat

Imprejurimi: fără intravilan

Mech: electricitate
apă caldă
gaz
canalizare

Tip vânzător: agentie

Nr. de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aş vrea să fac o vizionare. Aştept cu interes răspunsul dvs. Mulţumesc!

Cerţişoara, strada Florilor, nr. 147, avansată în terestr-a go-stada Florilor, Dăvină

Trimite mesajul

Descriere

AGENȚIA IMOBILIARĂ CRISTI IMOB BACĂU vă propune în exclusivitate un teren intravilan cu suprafața de 1147 mp și deschidere de 22 m, situat în cartierul Electria Lac, pe strada Florilor.

Avantaje și locație:

- Zona liniștită și sigură
- Aproape de supermarket și Piața Centrală
- La doar 5 minute de centru și Insula de Agrement

Destinații posibile:

- casă de locuit
- clinică
- bloc de locuințe

Mai puțin

Substituta

219,99 lei

CCC
TERMINAL 147

Realizator

Pantaloni Sport 319,99 lei 319,99 lei 319,99 lei	Creșterea adida 329,99 lei 329,99 lei 329,99 lei
Creșterea adida 329,99 lei 329,99 lei 329,99 lei	Creșterea adida 329,99 lei 329,99 lei 329,99 lei



[ACASA](#)
[VANZARI](#)
[INCHIRII](#)
[ANUNTIURI](#)
[OFERTE SALVATE](#)
[DEPRE ROI](#)
[BLOG](#)
[CONTACT](#)

[ENUNTI](#)

Teren 700mp Zona Ultracentrala!

Ultracentral, Bacau
ID Oferta: 13175, Actualizata la: 4.9.2025





Casa Yna
Manager

0757557026

yna.imobiliare@gmail.com

Vezi ofertele agentului

Contacteaza agentul

nume

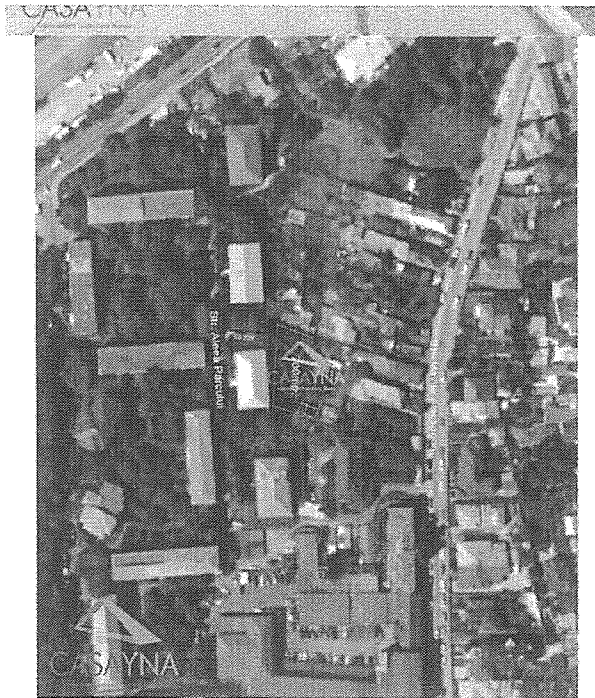
prenume

email

☐ Sunt interesat de oferta ca 40143175

COMPARABILE FOLOSITE

Maple FM - Maple FM UN X Teren 700mp Zona Ultracentru X
casayna.ro/terenuri-de-vanzare/bacau-5/teren-de-vanzare-ultracentru-bacau-15179.html

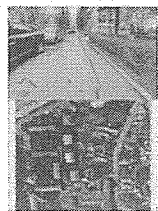


SCADUT

Facebook Twitter Google Plus

casayna.ro/images/proprietate/teren_15179_15187.png

Maple FM - Maple FM UN X Teren 700mp Zona Ultracentru X
casayna.ro/terenuri-de-vanzare/bacau-5/teren-de-vanzare-ultracentru-bacau-15179.html



Descriere teren

Agentia imobiliara CASA YNA intermedieaza vanzarea unui teren intravilan situat in zona ultracentru.

Terenul este cu suprafata totala de 700mp, este inapropiut si are dublu acces din strada Vasile Alecsandri si strada Alleea Parcului. Conform certificatului de urbanism se prezinta un plan constructiv cu un regim de inaltimi P+2.

Pret: 210.000 Euro

Pentru mai multe detalii si vizionare:

0757 937 026 - ANDREI ALEXANDRU

caz la o zi la agentia imobiliara CASA YNA din strada Stefan cel Mare 15



COMPARABILE FOLOSITE

Magie FM - Magie FM Live X Teren 700mp Zona Ultra-central X
cassyns.ro/tereni-de-vanzare/bacau-5/teren-de-vanzare-ultra-central-bacau-15178.html

0757 307 025 - ANDREI PE ERANDIEU

Au la sediul agentiei imobiliare CASA 79A din strada Stefan cel Mare 15

Caracteristici teren

- ✓ Zona: Ultra-central
- ✓ Suprafata: 700 mp
- ✓ Raport:
- ✓ Proiectat: Casa, villa
- ✓ Localizare: Impulsiv
- ✓ Densitate: mil
- ✓ Strada: Asfaltata
- ✓ Proiectat: Casa, villa

Caracteristici generale teren

Acces Utilitatii Strada Teren Activitate Teren Proiectat Casa / villa Utilitati Curent Apa Canalizare Gaze

Localizare pe harta

Magie FM - Magie FM Live X Centrul Bancar Nationala 576 X
prohouse.ro/teren-de-vanzare-banca-nationala-bacau-1807.html

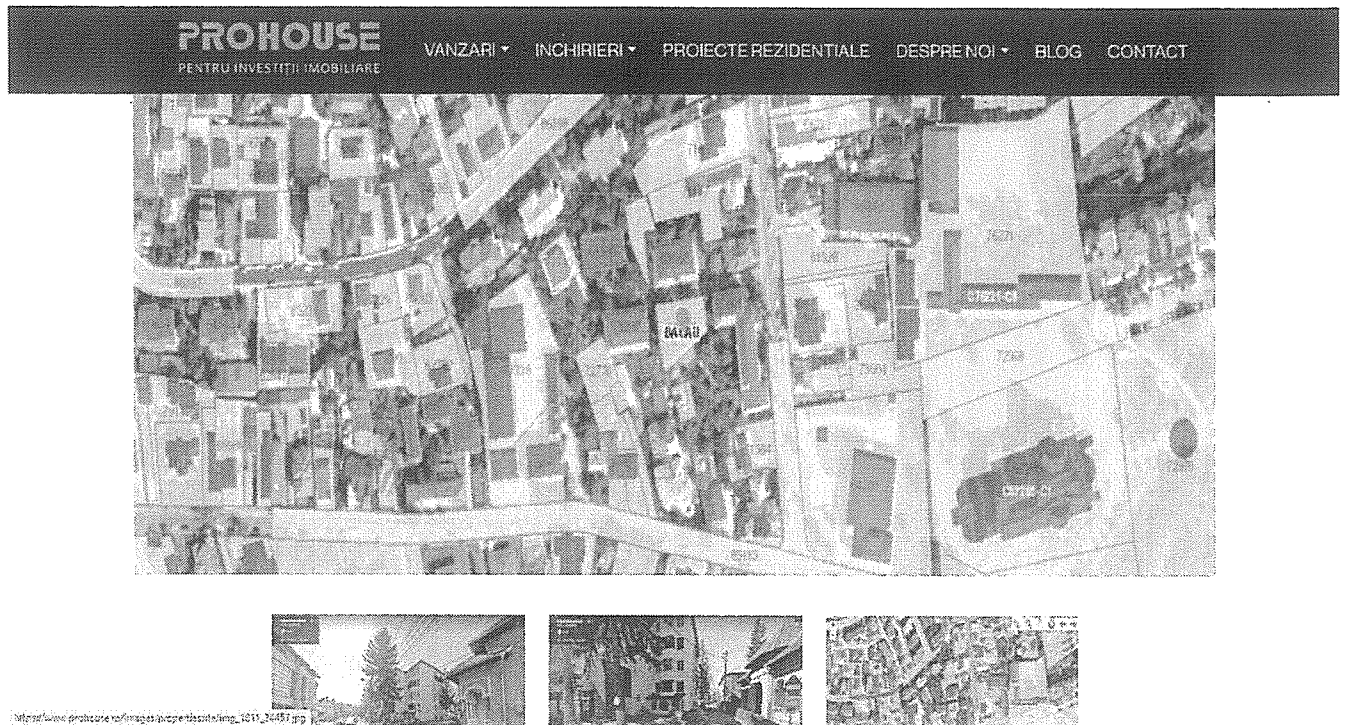
PROHOUSE
PENTRU INVESTITII IMOBILIARE

VANZARI INCHIRIERI PROIECTE REZIDENTIALE DESPRE NOI BLOG CONTACT



COMPARABILE FOLOSITE

▼ Magic PM - Magic PM LVM ▼ Central Banca Nationala 576 m ▼
prohouse.ro/teren-de-vanzare-banca-nationala-bacau-1607.html
office@prohouse.ro 0234.51.25.23 Adauga oferta Adauga cererea



▼ Magic PM - Magic PM LVM ▼ Central Banca Nationala 576 m ▼
prohouse.ro/teren-de-vanzare-banca-nationala-bacau-1607.html

PROHOUSE
PENTRU INVESTITII IMOBILIARE

VANZARI • INCHIRIERI • PROIECTE REZIDENTIALE • DESPRE NOI • BLOG • CONTACT

Acces / Vanzari / teren de vanzare / Bacau / Banca Nationala /

Central Banca Nationala 576 mp

172,000 EUR

ID
1811

Agentia imobiliara PROHOUSE Bacau va propune spre vanzare un teren situat pe strada B. Nationala in suprafata de 576 mp ideal pentru constructii casa, vila sau cladire de birouri tip P+2

Foarte aproape de centru orasului la numai cateva minute
Dispune de toate utilitatile, gaz, c.e., canalizare
A fost scos si certificate de urbanism
Pentru vizionari si alte detalii nu ezitati sa ne contactati!

MAI MULTE DESPRE PROPRIETATE

Suprafata Teren:	Front:	Fronturi:
576 mp	27 m / nr fronturi 1	1
Localizare:	Deschidere:	Tip teren:
Intravilan	27 m	Constructibil
Acces teren:	Strada:	Pretabil:
Auto, Pietonal	Asfaltata	Agrement, Birouri, Bloc, Case / vile,

CONTACT

Vasile Nica
0745621128
vasilenica@prohouse.ro

Contact

Nume

Telefon

E-mail

Buna ziua, sunt interesat de oferta cu ID- 1811

☐ Sunt de acord cu introducerea datelor mele personale in sistemul THE LIST ESTATE.

TRIMITE

COMPARABILE FOLOSITE

MAI MULTE DESPRE PROPRIETATE

Suprafata Teren:	Front:	Fronturi:
576 mp	27 m / nr fronturi: 1	1
Localizare:	Deschidere:	Tip teren:
Intravilan	27 m	Construibil
Acces teren:	Strazi:	Pretabil:
Auto, Pictorial	Asfaltate	Agrement, Birouri, Bloc, Case / vile, Comercial, Hotel

Acces Teren: Pictorial, Auto.
Acces Utilitati: Pe Teren.
Alte Caracteristici Teren: Oportunitate de investitie.
Strazi Teren: Asfaltate.
Teren Pretabil: Case / vile, Birouri, Bloc, Comercial, Hotel, Agrement.
Urbanism: CU.
Utilitati: Curent, Apa, Canalizare, Gaz.

Buna ziua, sunt interesat de oferta cu ID: 1811

☐ Sunt de acord cu introducerea datelor mele personale in sistemul THE LIST ESTATE.

TRIMITE



Acces / Vanzari / teren de vanzare / Bacau / Banca Nationala /

Central Banca Nationala 576 mp

172,000 EUR

ID
1811

Agentia imobiliara PROHOUSE Bacau va propune spre vanzare un teren situat pe strada B. Nationala in suprafata de 576 mp ideal pentru constructii casa, vila sau cladire de birouri tip P+2

Foarte aproape de centru orasului la numai cateva minute
 Dispune de toate utilitatile, gaz, c.e., canalizare
 A fost scos si certificate de urbanism
 Pentru vizionari si alte detalii nu ezitati sa ne contactati!



MAI MULTE DESPRE PROPRIETATE

Suprafata Teren:	Front:	Fronturi:
576 mp	27 m / nr fronturi: 1	1
Localizare:	Deschidere:	Tip teren:
Intravilan	27 m	Construibil
Acces teren:	Strazi:	Pretabil:
Auto, Pictorial	Asfaltate	Agrement, Birouri, Bloc, Case / vile,

Buna ziua, sunt interesat de oferta cu ID: 1811

☐ Sunt de acord cu introducerea datelor mele personale in sistemul THE LIST ESTATE.

TRIMITE

Agentia imobiliara
 Vasile Nica
 0745821128
 vasilenica@prohouse.ro

Contact

Nume

Telefon

E-mail

FOTO PROPRIETATE EVALUATA



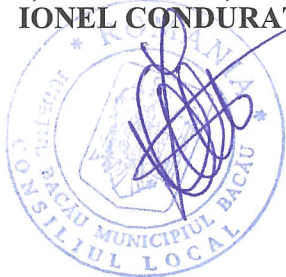
ANEXA NR. 3
LA HOTĂRÂREA NR. 514 DIN 28.11.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

nr. 813 din 03.10.2025 și Anexa nr. 1 la certificatul de urbanism – REGIM
TEHNIC a imobilului – teren, în suprafață de 269,00 mp, identificat prin nr. cadastral
91897, teren situat în Municipiul Bacău, str. Dumbrava Roșie nr. 2

**DIRECȚIA PATRIMONIU
DIRECTOR EXECUTIV
CIPRIAN-GABRIEL FANTAZA**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
IONEL CONDURAT**



**SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI**

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BACĂU
NR. 186644 DIN 03.09.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 813..... din 03.09.2025
în scopul:

2. INFORMARE (IN VEDEREA VANZARII PRIN LICITATIE PUBLICA)

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL BACAU** cu domiciliul în județul Bacau, municipiul Bacau, Strada PICTOR THEODOR AMAN, nr. 94C, înregistrată la nr. 186644 din 23.09.2025;

Pe imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Bacau, municipiul Bacau, Strada DUMBRAVA ROȘIE, nr. 2 tarla -, lot -, parcela -, sau identificat prin: extras de plan cadastral pe ortofotoplan, **numar cadastral/topografic:** 91897 , avand coordonatele 46.5613977 latitudine și 26.911336 longitudine;

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism faza **P.U.G** , aprobată prin **Hotărârea Consiliului Local Bacău nr.84 din 13.04.2012, cu modificările și completările ulterioare.**

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările ulterioare

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenul este situat în intravilanul municipiului Bacau.

Conform înscrieri privitoare la proprietate din Extrasul de Carte Funciara pentru Informare nr. 84250 din 22.09.2025, imobilul cu numar cadastral 91897 este proprietate a MUNICIPIULUI BACAU, DOMENIUL PRIVAT.

Nu sunt instituite restrictii asupra terenului respectiv servitute, zona de utilitate publica sau alte restrictii. Terenul se afla in zona de protectie a patrimoniului cultural.

Alte restrictii:

- zonă II de servituți aeronautice civile-Avizul Autoritatii Aeronautice Civile Romane (obligatoriu, conf. art. 87, alin.1 și 2 din Legea nr. 21/18.03.2020-Codul Aerian);
- zona de protectie a mijloacelor CNS;
- zonă I de servituți aeronautice militare-Avizul MAPN (in cazul in care inaltimea constructiei propuse depaseste cota de 181,7 m fata de nivelul Marii Negre).
- zona de siguranta a unitatilor militare;
- zona veche a orasului.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: curti constructii;

Funcțiunea aprobată prin P.U.G./2012 este zona mixta: zona institutii si servicii si zona locuinte colective din cadrul zonei centrale, inclusa in UTR 1.

Zona fiscala: A

3. REGIMUL TEHNIC:

(conform anexa 1)

Prezentul Certificat de urbanism **poate** fi utilizat în scopul declarat **pentru:**

2. INFORMARE (IN VEDEREA VANZARII PRIN LICITATIE PUBLICA)

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construire/de desființare — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **Nu este cazul.**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5.CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) Certificatul de urbanism, inclusiv anexe (în copie);
b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de Carte Funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel; _____
c) Documentația tehnică — D.T., după caz (2 ex.originale), verificată și însușită tehnic și însoțită de deviz lucrări:
☐ D.T.A.C. ☐ D.T.A.D. ☐ D.T.O.E.
d) Avize și acorduri stabilite prin certificatul de urbanism:
d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructură:
☐ alimentare cu apă ☐ gaze naturale ☐ canalizare
☐ telefonizare ☐ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate
☐ alimentare cu energie termică ☐ transport urban
d.2) Avize și acorduri privind:
☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației
d.3) Avizele / acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora(copie): _____
d.4) Studii de specialitate: _____
d.5) Alte acorduri/declarații notariale: _____
e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului(copie);
Nu este cazul.
f) Dovada privind achitarea taxelor legale (copii): _____

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **24 luni** de la data emiterii.

Primar,
Lucian-Daniel Stanciu-Viziteu



Secretar,
Ovidiu Nicolae Popovici

Arhitect sef,
Diana Mihaela Marin

Achitat taxa de: _____ lei, conform SCUTIT nr. _____ din _____ în valoare de _____.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de 03.10.2025.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ până la data de _____

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF,

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____.

Anexă 1 la certificatul de urbanism - REGIM TEHNIC

ZONA CENTRALA

Imobilul se află în:

- zonă II de servituți aeronautice civile-Avizul Autorității Aeronautice Civile Române (obligatoriu, conf. art. 87, alin.1 și 2 din Legea nr. 21/18.03.2020-Codul Aerian);
- zona de protecție a mijloacelor CNS;
- zonă I de servituți aeronautice militare-Avizul MAPN (în cazul în care înălțimea construcției propuse depășește cota de 181,7 m față de nivelul Marii Negre).
- zona de siguranță a unităților militare;
- zona de protecție a patrimoniului cultural;
- zona veche a municipiului.

Funcțiunea dominantă a zonei este data de instituțiile publice și servicii, ea având un caracter predominant administrativ și comercial.

Zona centrală este compusă din:

- locuințe colective existente;
- locuințe individuale existente;
- instituții publice și servicii existente și propuse;
- spații verzi existente și propuse;
- cai de comunicații rutiere existente și propuse.

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt rețele tehnico-edilitare și construcțiile aferente.

Utilizări admise

Sunt admise următoarele funcțiuni, reprezentative și cu atractivitate, considerate caracteristice pentru o zonă centrală:

- funcțiuni administrative,
- funcțiuni financiar-bancare,
- funcțiuni comerciale cu caracter intraurban,
- funcțiuni de cult,
- funcțiuni de cultură,
- funcțiuni de învățământ,
- funcțiuni de sănătate,
- funcțiuni de loisir public,
- funcțiuni de turism cu caracter intraurban,
- funcțiuni aferente infrastructurii de transport public,
- locuințe colective,
- servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate),
- echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

Clădirile orientate spre spațiul public vor avea la parter funcțiuni de interes public, cu acces direct, pe cel puțin $\frac{3}{4}$ din lungimea fatadelor de contact cu spațiul public.

Utilizări interzise

- s-au stabilit pentru activități care generează noxe și care nu sunt direct legate de activitățile permise în zonă: activități de depozitare en gros, activități de comerț sau prestări servicii desfășurate în construcții provizorii amplasate pe domeniul public sau pe cel aflat în administrarea Consiliului Local;
- sunt interzise mansardarea, supraetajarea și extinderea construcțiilor de locuințe colective existente cu regim înalt de înălțime, până la întocmirea unui P.U.Z. pentru zonă centrală.

Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor:

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:

Orientarea față de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile art.17 și Anexa nr. 3 din RGU și CAP. II, pct. 6.1. din Regulamentul Local

de Urbanism.

Amplasarea cladirilor fata de drumurile publice

Se vor respecta prevederile art.18 din R.G.U. si CAP. II pct. 6.2 din Regulamentul Local de Urbanism.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Se vor respecta prevederile art.23 din R.G.U. si CAP. II pct. 6.4. din Regulamentul Local de Urbanism.

Construciile noi se vor amplasa pe aliniament sau retrase de la acestea, în urmatoarele situatii:

- minim 4,00m de la aliniament;
- inscrierea în regimul de aliniere existent;
- asigurarea vizibilitatii în intersectii;
- necesitatea alinierii cladirilor propuse la noul profil al strazii.

În ansamblurile construite ce aparțin patrimoniului cultural construit de interes national sau local si, dupa caz, în zonele de protectie ale acestora, amplasarea constructiilor noi fata de aliniament se va face cu respectarea configuratiei existente specifice.

Retragerile sau iesirile la nivelurile de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate numai cu conditia sa se înscrie în tipologia si gabaritele constructiilor traditionale existente pe strada respectiva, cu avizul organelor administratiei publice specializate, dupa caz.

Amplasarea fata de aliniament se poate face conform P.U.Z. sau P.U.D. cu respectarea realinierilor stabilite prin P.U.G.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

Se vor respecta prevederile art.24 din R.G.U. si CAP. II pct. 6.5. din Regulamentul Local de Urbanism, precum si cu respectarea si conservarea specificului tesutului urban avand o anumita tipologie de amplasare a constructiilor.

Pentru a fi construibile, terenurile trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- asigurarea accesului la un drum public;
- asigurarea echiparii tehnico-edilitare;
- forme si dimensiuni ale loturilor care sa permita amplasarea pe suprafata acestora a unor constructii, în functie de regimul de construire adoptat.

Intrucat în unele zone tesutul urban existent este eterogen sub aspectul starii si valorii fondului construit, iar terenurile libere de constructii sunt relative putine, interventiile posibile se pot face doar prin inlocuirea fondului construit existent fara calitati arhitecturale si/sau functionale deosebite. Terenurile astfel disponibilizate pot fi reparate si reconstruite numai în conditiile elaborarii unei documentatii urbanistice de detaliu (P.U.D.), pentru care se vor obtine avizele organelor administratiei publice specializate, conform legii:

În cazul adaugarii unui corp nou la o cladire existenta, noua constructie nu va ascunde elemente de arhitectura veche, de interes arheologic sau estetic, inscise în lista C.N.M.I. sau descoperite în timpul lucrarilor.

Se va pastra, de regula, regimul de construit existent.

Amplasarea constructiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil. Cladirile se vor alipi limitelor laterale ale parcelelor, în cazurile în care acestea prezinta calcane, dar nu pe o adancime mai mare de 15,00m, masurata de la aliniament, dupa care se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumatatea înaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic, în punctul cel mai înalt, si nu mai putin decat 3,00 m.

Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelelor care nu prezinta calcane cu o distanta minima egala cu jumatatea înaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai putin decat 3,00 m.

Cladirile se vor retrage fata de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumatatea înaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai putin decat 5,00 m.

Pentru documentatiile de urbanism privind P.U.Z./ P.U.D., identificarea compartimentelor de incendiu, cailor de acces pentru interventie si sursele de alimentare cu ape, vor fi marcate distinct, cu dimensionare conform reglementarilor tehnice si legislative.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceiasi parcela

Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeaasi parcela va fi egala cu media aritmetica a înaltimilor cladirilor, masurate la cornisa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai putin decat 5,00 m. Fac exceptie situatiile în care ambele cladiri prezinta spre interspatiul dintre ele exclusiv spatii

anexe sau spatii de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornisa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5,00 m.

Fata de clădirile de locuințe, existente sau propuse, se va păstra o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornisa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5,00 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspățiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornisa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,00 m.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile – se vor respecta prevederile art. 25 și Anexa nr. 4 din R.G.U. și CAP. II pct. 7.1. din Regulamentul Local de Urbanism.

Accese pietonale

- se vor respecta prevederile art. 26 și Anexa nr. 4 din R.G.U. și CAP. II pct. 7.2. din Regulamentul Local de Urbanism, precum și cu respectarea legislației în vigoare referitoare la modul de acces (direct sau prin servitute), la dimensiunile trotuarelor și la diversificarea funcțională a spațiilor pietonale (Codul Civil art 616 -619, Legea nr.82/1998 și Ordinul M.T. nr.49/1998).
- accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap, sau care folosesc mijloace specifice de deplasare în conformitate cu CPH-193.
- acțiunea de revitalizare a zonei de locuințe va urmări crearea unui sistem coerent de circulație pietonală, agrementată cu mobilier urban și spații verzi.
- se interzice amenajarea de spații comerciale cu caracter provizoriu (tarabe, tonete, chioscuri, etc.) care pot incomoda circulația pietonală și afecta peisajul urban.

Pentru toate categoriile de construcții:

- se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu
- în cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3m și o înălțime de 3,5m
- accesul și pasajele carosabile nu trebuie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente – se vor respecta prevederile art. 27 și Anexa nr. 4 din R.G.U. și CAP. II pct. 8.1. din Regulamentul Local de Urbanism și a recomandărilor din avizele de specialitate.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare – se vor respecta prevederile art. 28 și Anexa nr. 4 din R.G.U. și CAP. II pct. 8.2. din Regulamentul Local de Urbanism și a recomandărilor din avizele de specialitate.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Parcelarea – se vor respecta prevederile art. 30 din R.G.U. și CAP. II pct. 9.1. din Regulamentul Local de Urbanism.

Înălțimea construcțiilor

- se vor respecta prevederile art.31 din R.G.U. și II pct. 9.2 din Regulamentul Local de Urbanism și necesităților activității propuse.
- regimul de înălțime maxim admis este de șapte niveluri supratereane. Suplimentar, este admis un nivel retras sau o mansardă, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: P+6+R, D+P+5+R, P+6+M, D+P+5+M (semnificațiile prescurtarilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).
- înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornisa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 25,00m.
- înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 30,00m.
- în cazul realizării de noi construcții în zona centrală, înălțimea acestora va ține cont și de dominantă zonei sau de înălțimile clădirilor alăturate.
- se vor respecta prevederile normelor sanitare și tehnice în vederea asigurării următoarelor cerințe:

insorire, iluminat natural, percepere vizuala a mediului ambient din spatiile inchise, cerinte specifice legate de functiunea cladirii.

Aspectul exterior al constructiilor

- se vor respecta prevederile art.32 din R.G.U. si CAP. II pct. 9.3. din Regulamentul Local de Urbanism.
- arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de buna calitate, în acord cu programul si arhitectura cladirilor.
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se totodata unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice.
- aspectul si detaliile obiectelor de mobilier stradal se vor stabili printr-un proiect U.Z., care sa analizeze zona în ansamblul ei.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Procent maxim de ocupare a terenului - P.O.T.

Se admite un P.O.T. maxim de 80%

Coeficientul de utilizare a terenului - C.U.T.

Se admite un C.U.T. maxim de 8,0.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Parcaje

- se vor respecta prevederile CAP. II pct. 10.1 din Regulamentul Local de Urbanism.
- necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 4 la Regulamentul Local de Urbanism în situatiile care prevad functiuni diferite în interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare functiunilor în parte.
- este interzisa amplasarea parcajelor la sol la o distanta mai mica decat 10,00m. fata de ferestrele locuintelor, cf. Ord.M.S. 536/1997, Art. 3.

Spatii verzi

- se vor respecta prevederile art.34 si Anexa nr. 6 din R.G.U. si CAP. II pct. 10.2 din Regulamentul Local de Urbanism.
 - se vor pastra plantatiile existente pe parcele (copaci) completandu-se, dupa caz, cu elemente vegetale noi de mici dimensiuni (arbusti, flori).
 - pe domeniul public se recomanda completarea plantatiilor de aliniament precum si realizarea de paturi cu flori.
 - suprafata dintre carosabil si fronturile blocurilor de locuinte va fi destinata numai spatiilor verzi si circulatiei pietonale fiind interzisa amplasarea de constructii (fie si cu caracter provizoriu) care pot afecta fluenta circulatiilor pietonale pe trotuare, precum si calitatea spatiului urban.
- Se vor asigura spatii libere publice (spatii verzi si plantate, scuaruri, alei pietonale, pietete urbane, gradini urbane), în proportie minima de:

Funcțiuni administrative:

Sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri etc, sedii de birouri: **10% din suprafata parcelei;**
Toate celelalte **15% din suprafata parcelei;**

- Functiuni financiar-bancare: 10% din suprafata parcelei;
- Functiuni comerciale: 15% din suprafata parcelei;
- Functiuni de cult: 50% din suprafata parcelei;
- Functiuni de cultura: 20% din suprafata parcelei;

Funcțiuni de sanatate:

- Crese si crese speciale pentru copii, leagan de copii: 10 -15 mp/copil;
- Toate celelalte 10-15 mp/bolnav;

Funcțiuni de invatamant: conform normativelor de proiectare a unitatilor de invatamant;

Funcțiuni de turism cu caracter intraurban: **25% din suprafata parcelei;**

Pentru situatii în care se prevad mai multe dintre utilizarile de mai sus în interiorul aceleiasi parcele, se vor asigura spatii verzi în proportie minima de **15% din suprafata parcelei.**

Pentru locuinte, se vor asigura, suplimentar fata de spatiile verzi generate de celelalte functiuni, spatii verzi si plantate pe o suprafata minima de **5,5% din suprafata construita desfasurata (SCD) a locuintelor.**

Necesarul minim de spatii libere publice care trebuie asigurat poate fi redus cu pana la 25%, cu

conditia asigurarii, prin tranzactii de terenuri, a unor spatii verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare având prin P.U.G. destinația zone verzi. Aceste suprafețe vor fi cedate domeniului public.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile Regulamentului Local de Urbanism se vor planta, în interiorul aceleiași parcele sau în spațiul public adiacent, minimum trei arbori, din specia careia i-a aparținut arborele tăiat.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

Imprejmui – se vor respecta prevederile art. 35 din R.G.U. și CAP. II pct. 10.3 din Regulamentul Local de Urbanism.

Nota:

Această anexă este un extras din Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General 2012 aprobat prin HCL 84/2012.

ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII

Funcțiunea dominantă a zonei:

- institutii publice reprezentative, institutii publice de interes regional sau local, servicii, comerț, situate în clădiri independente sau cu alte funcțiuni (ex. la parterul blocurilor de locuit).
- zonă cu institutii de interes public și/sau terenuri libere care prin adăugare de noi obiective va conduce la ridicarea gradului de confort urban

Funcțiunile complementare admise:

- locuire;
- odihnă și agrement (spații verzi amenajate și platforme pietonale aferente obiectivelor propuse);
- circulație pietonală și carosabilă;
- staționare autovehicule (parcaje, garaje);
- echipare tehnico-edilitară și construcții aferente.

UTILIZARE FUNCTIONALA:

Utilizari admise:

Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter urban, funcțiuni comerciale cu caracter extraurban (doar în U.T.R. 10, 11, 12, 18, 19, 20, 26, 27 și 28), funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de sport, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

Utilizari admise cu conditionari

- au fost stabilite pentru subzonele în care este necesară obținerea unor avize sau acorduri în condițiile specificate prin Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.) și legislația în vigoare, pentru:
- protecția monumentelor și ansamblurilor istorice în interiorul limitei marcate în planșa de reglementări urbanistice.

Utilizari interzise

Este interzisă realizarea de:

- construcții care prin destinație produc noxe, polarizează sau generează trafic intens sau pot genera riscuri tehnologice – unități / servicii de mică industrie sau cu profil agricol (art. 12 și art. 14 din R.G.U. și CAP. II pct. 5.3 și 5.5 din Regulamentul Local de Urbanism);
- construcții nereprezentative pentru oraș care prin conformare, volumetrie sau aspect exterior depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii (art. 32 din R.G.U.);
- construcții care nu sunt legate direct de activități permise în zonă;
- construcții cu caracter permanent sau provizoriu (tarabe, chioscuri) pe domeniul public, fără obținerea avizelor legale.
- plantatii înalte și de amenajări ambientale ale spațiilor publice care pot afecta calitatea peisajului

urban, vizibilitatea catre monumentele de arhitectura sau desfasurarea în bune conditii a circulatiei auto;

Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor conform cap. III.1 din regulamentul local de urbanism aferent Documentației de urbanism faza P.U.G , aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Bacău nr.84 din 13.04.2012, modificată prin - HCL nr. 114 / 20.04.2016 - HCL nr. 385 / 29.12.2016.

Amplasarea fata de aliniament

- se vor respecta prevederile art. 23 din R.G.U., CAP. II pct. 6.4. si Anexa cu profilele transversale propuse din Regulamentul Local de Urbanism, art.5 din CAP. IV.2 IS – ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII si plansa nr. 3.2 – REGLEMENTARI – CAI DE COMUNICATIE.
- In situatia măririi profilului transversal al strazilor la 7,00 m sau la 4 benzi de circulatie, precum si în cazul realizarii noilor strazi, amplasarea constructiilor se va face cu respectarea profilelor transversale propuse.
- Retragerea constructiilor fata de aliniament se poate face numai din ratiuni functionale, estetice sau ecologice (protectie impotriva zgomotelor si a noxelor) si numai pe baza unei documentatii de urbanism (P.U.Z., P.U.D.) avizate de organele abilitate.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

- se vor respecta prevederile art.24 din R.G.U. si CAP. II pct. 6.5. din Regulamentul Local de Urbanism, precum si cu respectarea si conservarea specificului tesutului urban avand o anumita tipologie de amplasare a constructiilor.
- Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelelor, care nu prezinta calcane, cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00m.
- Cladirile se vor alipi limitelor laterale ale parcelelor, în cazurile în care acestea prezinta calcane, dar nu pe o adancime mai mare decat 15,00m., masurata de la aliniament, dupa care se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic, în punctul cel mai înalt, si nu mai puțin de 3,00m.
- Cladirile se vor retrage fata de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00m.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceiasi parcela

- Distanța minima dintre doua cladiri aflate pe aceeasi parcela va fi egala cu 1/2 din inaltimea cladirii mai înalte, masurata la cornisa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00m.
- Fac exceptie situatiile în care ambele cladiri prezinta spre interspatiul dintre ele exclusiv spatii anexe sau spatii de circulatie interna, cand distanta minima se poate reduce la 1/4 din inaltimea cladirii mai înalte, masurata la cornisa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00m.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

- se vor respecta prevederile art.25 si Anexa nr. 4 din R.G.U. si CAP. II pct. 7.1. din Regulamentul Local de Urbanism.
- Caracteristicile acceselor în toate cazurile trebuie sa permita satisfacerea regulilor minimale privind asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, de protectie civila si salvare.

Accese pietonale

- se vor respecta prevederile art.26 din R.G.U. si CAP. II pct. 7.2. din Regulamentul Local de Urbanism.
- în toate zonele cu institutii publice si servicii existente este necesara imbunatatirea calitatii pavimentelor, precum si a mobilierului urban aferent.
- accesese pietonale vor fi conformate astfel incit sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati si care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- spatiile pietonale aflate în interiorul zonelor protejate vor fi reamenajate concomitent cu sistemul de spatii verzi, asigurarea parcarii si diversele modalitati de punere în valoare a fatadelor, într-o compositie coerenta.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Racordarea la retele tehnico - edilitare existente – se vor respecta prevederile art. 27 din R.G.U. si CAP. II pct. 8.1. din Regulamentul Local de Urbanism.

Realizarea de retele tehnico - edilitare

- se vor respecta prevederile art. 28 din R.G.U. si CAP. II pct. 8.2. din Regulamentul Local de Urbanism.
- Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firidele de bransament vor fi integrate în împrejurimi, îngropate sau înzidite în construcție.
- Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Parcelare – se vor respecta prevederile art.30 din R.G.U. si CAP.II pct. 9.1. din Regulamentul Local de Urbanism.

Înălțimea constructiilor – se vor respecta prevederile art. 31 din R.G.U. si CAP. II pct. 9.2. din Regulamentul Local de Urbanism.

Aspectul exterior al constructiilor

- se vor respecta prevederile art. 32 din R.G.U. si Cap. II pct. 9.3. din Regulamentul Local de Urbanism.
- Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de buna calitate, în acord cu programul si arhitectura cladirilor.
- Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodata unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Procent maxim de ocupare a terenului – P.O.T. - se vor respecta prevederile art.15 si Anexa nr. 2 din R.G.U. precum si CAP. II, pct. 5.5 din Regulamentul Local de Urbanism.

Se admite un P.O.T. maxim de 75%

Coeficientul de utilizare a terenului – C.U.T.

Se admite un C.U.T. maxim de 2,0.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi

Parcaje

- se vor respecta prevederile art.33 si Anexa nr. 5 din R.G.U. si II pct. 10.1 din Regulamentul Local de Urbanism. Acestea se vor realiza pe baza Normelor tehnice de specialitate.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 4 la prezentul regulament. În situatiile care prevad functiuni diferite în interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare functiunilor în parte.

Spatii verzi – se va respecta prevederile cap. IV.2. IS- zona institutii publice , servicii, art. 23.

Împrejurimi

- se vor respecta prevederile art.35 din R.G.U. si CAP. II pct. 10.3 din Regulamentul Local de Urbanism.
- Se va da o deosebita importanta imprejurimilor spre strada a proprietatilor aflate în zona centrala. Acestea prezinta interes public pentru ca participa la crearea spatiului central al localitatii.
- Împrejurimile nu trebuie sa intre în contradictie cu aspectul general al zonei, degradand valorile general acceptate ale arhitecturii si urbanismului.

Nota:

Această anexă este un extras din Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General 2012 aprobat prin HCL 84/2012.

LOCUINTE COLECTIVE

Funcțiunea dominantă – locuirea, compusa din:

- locuinte colective existente/propuse în cadrul subzonelor – LC si LC p în blocuri cu regim mediu de înaltimă P+4 niveluri.
- locuinte colective propuse în blocuri cu regim mediu de înaltimă P+6÷10 niveluri – SUBZONA LC.p.

66

Funcțiunile complementare admise:

- institutii publice, servicii si alte activitati nepoluante si servicii compatibile cu funcțiunea de locuire;
- odihna si agrement (spatii verzi amenajate);
- circulatie pietonala si carosabila;
- stationare autovehicule (parcaje, garaje);

UTILIZARE FUNCTIONALA

Utilizari admise:

- locuinte colective în subzonele LC, LC.p. cu P+4+10 niveluri, cu parter liber pentru alte functiuni, completari în cadrul trupului principal;
- investitii necesare imbunatatirii calitatii locuirii si a confortului urban
- modernizari, reparatii si intretinere la cladirile existente;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si alei pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret;
- echipamente publice la nivel rezidential si de cartier: cresa, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biserici parohiale.

Utilizari admise cu conditionari

- se admit servicii aferente zonelor de locuinte prin schimbarea destinatiei apartamentelor, cu respectarea urmatoarelor conditii:
- apartamentele sunt situate la parterul cladirilor;
- accesul va fi separat de cel al locatarilor;
- accesul se face dintr-o strada prin fatada principala si nu din curtea locuintelor, din gradina sau din zona spatiilor verzi;
- activitatea nu va perturba locuintele;
- extinderile adosate parterului cladirilor se vor considera doar insertii sau continuari la extinderi deja existente.
- prin exceptie, se admit urmatoarele servicii profesionale prin conversia apartamentelor situate exclusiv la parterul cladirilor si care vor utiliza accesul locatarilor: cabinete medicale individuale, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta.

Utilizari interzise

- modificari ale spatiilor în cladirile existente care ar periclita stabilirea constructiilor;
- locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditiile de construibilitate;
- constructii de locuit care prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra în contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii (art.32 din R.G.U.);
- activitati producatoare de noxe, care genereaza trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice - incendii, explozii (art. 12 din R.G.U. si CAP. II pct. 5.3 din R.L.U.);
- în raport cu zona functionala: se interzic orice constructii si amenajari care nu sunt compatibile cu specificul zonei.
- sunt interzise locuintele individuale în Subzona LC - zona de locuinte colective;
- sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- sunt interzise functiunile industriale, conform Anexei nr. 2 la Regulamentul Local de Urbanism. Aceast reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin P.U.Z.

Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor:

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- se vor respecta prevederile art. 23 din R.G.U., CAP. II pct. 6.4 din Regulamentul Local de Urbanism.
- în situatiile în care exista alinieri unitare (aceeasi retragere fata de aliniament pe cel puțin patru parcele alaturate si invecinate pe acelasi front cu parcela în cauza), cladirile se vor retrage cu aceeași distanta fata de aliniament ca si cladirile alaturate.

- în situațiile cu alinieri variabile, cladirile se vor retrage cu minim 4,00m fata de aliniament.
- pentru parcelele de colt, retragerea se va respecta fata de ambele aliniamente.
- garajele se vor retrage cu minimum 6,00m de la aliniament, pentru a permite parcare în fata a unui autoturism.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

- se vor respecta prevederile art.24 din R.G.U. si CAP. II pct. 6.5. din Regulamentul Local de Urbanism, precum si cu respectarea si conservarea specificului tesutului urban avand o anumita tipologie de amplasare a constructiilor.

Pentru parcelele cu front la strada de lungime mai mica sau egala cu 12,00m:

- cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii, masurata la cornisa superioara sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5,00m.

Pentru parcelele cu front la strada de lungime mai mare decât 12.00m:

- cladirile se vor retrage în mod obligatoriu, de la una din limitele laterale, cu o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii, masurata la cornisa superioara sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,00m;
- în cazul existentei unui calcan vecin, cladirile se vor lipi de acesta, fara ca lungimea calcanului nou sa depaseasca 20,00m, masurati de la aliniament. Astfel, se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Cladirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusa calcanului existent cu o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii, masurata la cornisa superioara sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,00m;
- cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii, masurata la cornisa superioara sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5,00m.

Pentru parcelele fara front la strada (accesibile prin drumuri de servitute)

- cladirile, inclusiv cele anexe, aflate pe parcele fara front la strada se vor retrage fata de limita posterioara si una din limitele laterale ale parcelei cu o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,00m.
- este interzisa amplasarea oricaror constructii în jumatatea posterioara a parcelei.

Pentru toate situatiile

- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3,00m, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 6,00m.
- garajele se vor retrage cu cel puțin 5,00m fata de limitele posterioare ale parcelei.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceiasi parcela

- distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea cladirii mai înalte, masurata la cornisa sau atic în punctul cel mai înalt, distanta care se poate reduce la jumatate în cazul în care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor sau ale casei scarii.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile - se vor respecta prevederile art. 25 si Anexa nr. 4 din R.G.U. si CAP. II pct. 7.1. din Regulamentul Local de Urbanism.

- **Pentru locuinte colective cu acces si lot folosit în comun se vor asigura:**

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere al incendiilor;
- accese la garaje si parcaje.

- **Pentru toate categoriile de constructii:**

- se vor asigura accese pentru interventii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru

trafic greu

- în cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3,00m și o înălțime de 3,50m.;
- accesul și peisajele carosabile nu trebuie obstructionate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență

Accese pietonale

- se vor respecta prevederile art.26 din R.G.U., II pct. 7.2 din Regulamentul Local de Urbanism, precum și cu respectarea legislației în vigoare referitoare la modul de acces (direct sau prin servitute), la dimensiunile trotuarelor și la diversificarea funcțională a spațiilor pietonale (Codul Civil art 616 -619, Legea nr.82/1998 și Ordinul M.T. nr.49/1998).
- accesul pietonal va fi conform astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap, sau care folosesc mijloace specifice de deplasare în conformitate cu CPH-193.
- acțiunea de revitalizare a zonei de locuințe va urmări crearea unui sistem coerent de circulație pietonală, agrementată cu mobilier urban și spații verzi.
- se interzice amenajarea de spații comerciale cu caracter provizoriu (tarabe, tonete, chioscuri, etc.) care pot incomoda circulația pietonală și afecta peisajul urban.
- autorizarea construcției de locuințe este permisă numai dacă se asigură accese pietonale și dacă este posibilă crearea servitutii de trecere pentru locuințele care nu au ieșire la calea publică (conform legii).

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară:

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente - se vor respecta prevederile art.27 din R.G.U., CAP. II pct. 8.1. din Regulamentul Local de Urbanism și a recomandărilor din avizele de specialitate.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare - se vor respecta prevederile art.28 din R.G.U., CAP. II pct. 8.2 din Regulamentul Local de Urbanism.

Reguli cu privire la formarea și dimensiunile terenului și construcțiilor

Înălțimea construcțiilor

- se vor respecta prevederile art.31 din R.G.U. și CAP. II pct. 9.2 din Regulamentul Local de Urbanism.
- înălțimea construcțiilor se va stabili pe baza unor analize ale situațiilor distincte, astfel:
- protejarea și punere în valoare a vegetației existente, precum și a calitatilor fondului construit cu valoare de patrimoniu cultural;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei.
- autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

Subzona LC - zona de locuințe colective

Regimul de înălțime maxim admis este P+10.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 45,00m.

Pentru a pune în valoare potențialul rivierei create de cele două lacuri de acumulare ale municipiului, din considerente estetic-urbanistice, pe parcelele din această zonă, cu suprafețe de peste 2.000,00mp. se pot admite creșteri ale regimului de înălțime maxim admis până la dublarea acestuia, doar în baza unei documentații de urbanism de tip P.U.Z.

Aspectul exterior al construcțiilor

- se vor respecta prevederile art.32 din R.G.U. și CAP. II pct. 9.3 din Regulamentul Local de Urbanism.
- volumetria construcțiilor noi (conformare, proporții, dimensiuni) va respecta trasaturile generale ale țesutului urban existent.
- se va urmări armonizarea noilor construcții cu clădirile învecinate sub aspectul materialelor de construcție utilizate pentru învelișuri și finisaje exterioare, al culorilor ansamblului și detaliilor, precum și al conformării și amplasării golurilor pe fațade. Se vor realiza lucrări de întreținere la fațadele blocurilor construite în ultimele decenii.

- arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de buna calitate, în acord cu programul si arhitectura cladirilor.
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se totodata unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice.
- necesitatile de imbunatatire a confortului de locuire si urban reclama lucrari de reamenajare a spatiilor dintre constructii, în sensul maririi suprafetelor alocate spatiilor verzi si pietonale prin diminuarea numarului de parcaje, care se vor rezolva în constructii special amenajate.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

- P.O.T. max. = 40%
- C.U.T. max. = 4,4

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi

Parcaje

- se vor respecta prevederile art. 33 si Anexa nr. 5 din R.G.U. si CAP. II pct. 10.1 din Regulamentul Local de Urbanism.
- în zona cu locuinte individuale avand regim de protectie se interzice utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare.
- realizarea de garaje pe parcelele cu constructii existente apartinand patrimoniului cultural de interes national sau local va avea acelasi regim de autorizare ca si categoriile de interventie solicitate pentru constructia principala.
- necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 4 la Regulamentul Local de Urbanism. în situatiile care prevad functiuni diferite în interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare functiunilor în parte.
- este interzisa amplasarea parcajelor la sol fata de ferestrele locuintelor la o distanta mai mica decat cea mentionata în OMSn119/2014.

Spatii verzi si plantate

- se vor respecta prevederile art.34 si Anexa 6 din R.G.U. si CAP. II pct. 10.2 din prezentul Regulament.
- spre caile de circulatie, în zonele de retragere fata de aliniamente, minim 60% din suprafete vor fi prevazute cu plantatii inalte si medii.
- se vor asigura spatii libere de folosinta comuna (locuri de joaca, spatii verzi plantate si amenajate de folosinta generala, alei pietonale) în proportie minima de 10% din suprafata construita desfasurata (SCD) la nivel de parcela. Spatiile libere de folosinta comuna nu pot include în acest sens gradinile de folosinta privata aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deseurilor gospodaresti.
- pentru fiecare arbore matur taiat în conditiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiasi parcele, minimum trei arbori.

Imprejurimi

- se vor respecta prevederile art.35 din R.G.U. si CAP. II pct. 10.3 din Regulamentul Local de Urbanism
- Se va da o deosebita importanta imprejurimilor spre strada a proprietatilor aflate în zona de interes.
- Imprejurimile nu trebuie sa intre în contradictie cu aspectul general al zonei, degradand valorile general acceptate ale arhitecturii si urbanismului.

Nota 1:

Această anexă este un extras din Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General 2012 aprobat prin HCL 84/2012.

Se solicita:

INFORMARE (IN VEDEREA VANZARII PRIN LICITATIE PUBLICA)

Nota 2:

Un teren este considerat a fi construibil dacă:

- are front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și respectiv, de minimum 12 m pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- suprafața minimă a parcelei este de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- are adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- are acces reglementat direct sau prin servitute la un drum public.

Utilități existente in zona: energie electrica, gaze, telecomunicatii, apa, canalizare.

JUDEȚUL BACĂU PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BACĂU <table border="1"><tr><td> ANEXĂ LA CERTIFICATUL DE URBANISM 213 nr. din 03.10.2021 </td></tr><tr><td> Arhitect șef, Diana Mihaela Marin </td></tr></table>	ANEXĂ LA CERTIFICATUL DE URBANISM 213 nr. din 03.10.2021	Arhitect șef, Diana Mihaela Marin
ANEXĂ LA CERTIFICATUL DE URBANISM 213 nr. din 03.10.2021		
Arhitect șef, Diana Mihaela Marin		

[Signature]

71

Cod verificare



100194969954

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **91897**, UAT Bacău / BACĂU, Loc.
Bacău, Str. Dumbrava Rosie, Nr. 2

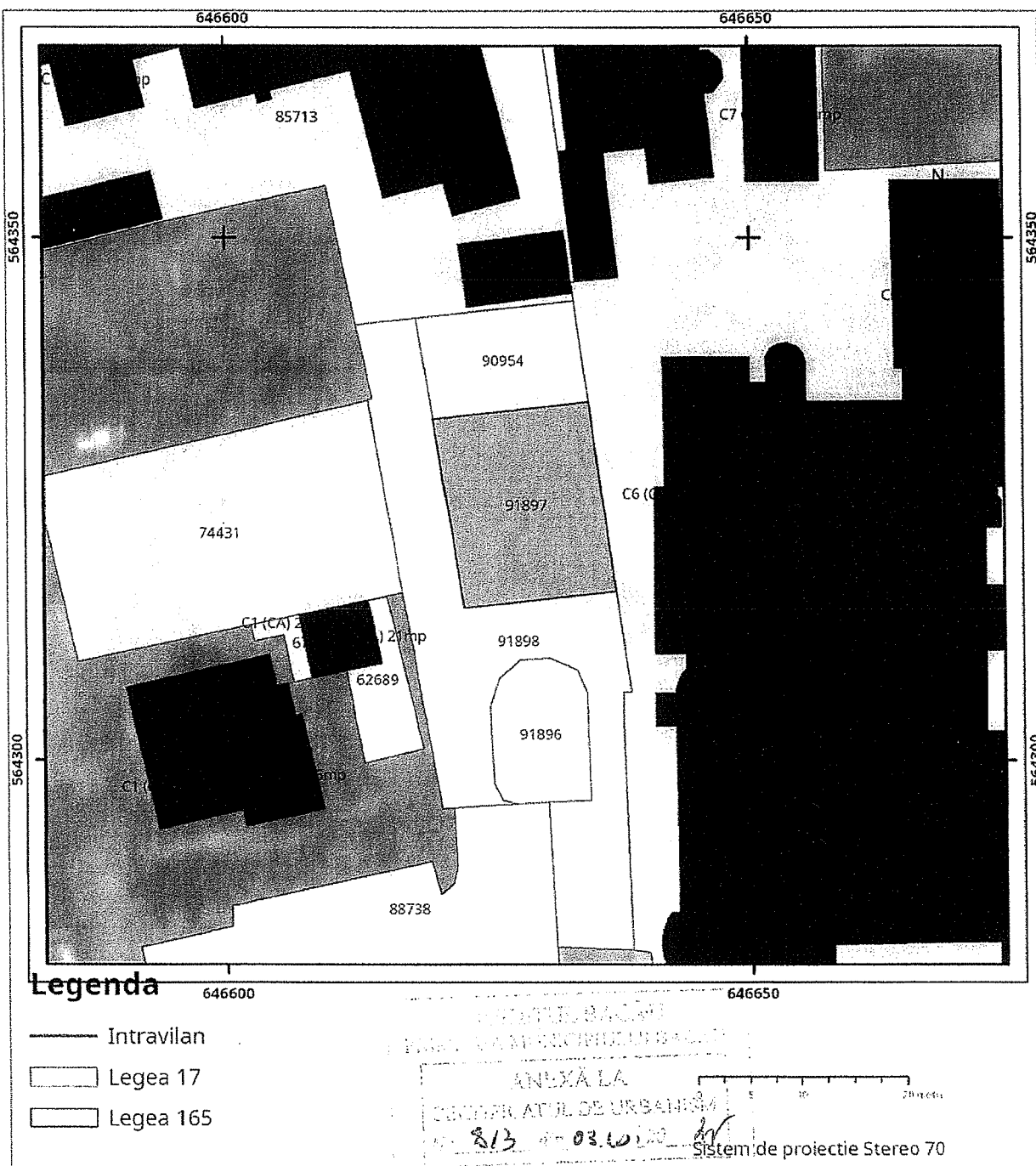
Nr. cerere	84252
Ziua	22
Luna	09
Anul	2025

Teren: 269 mp

Teren: Intravilan

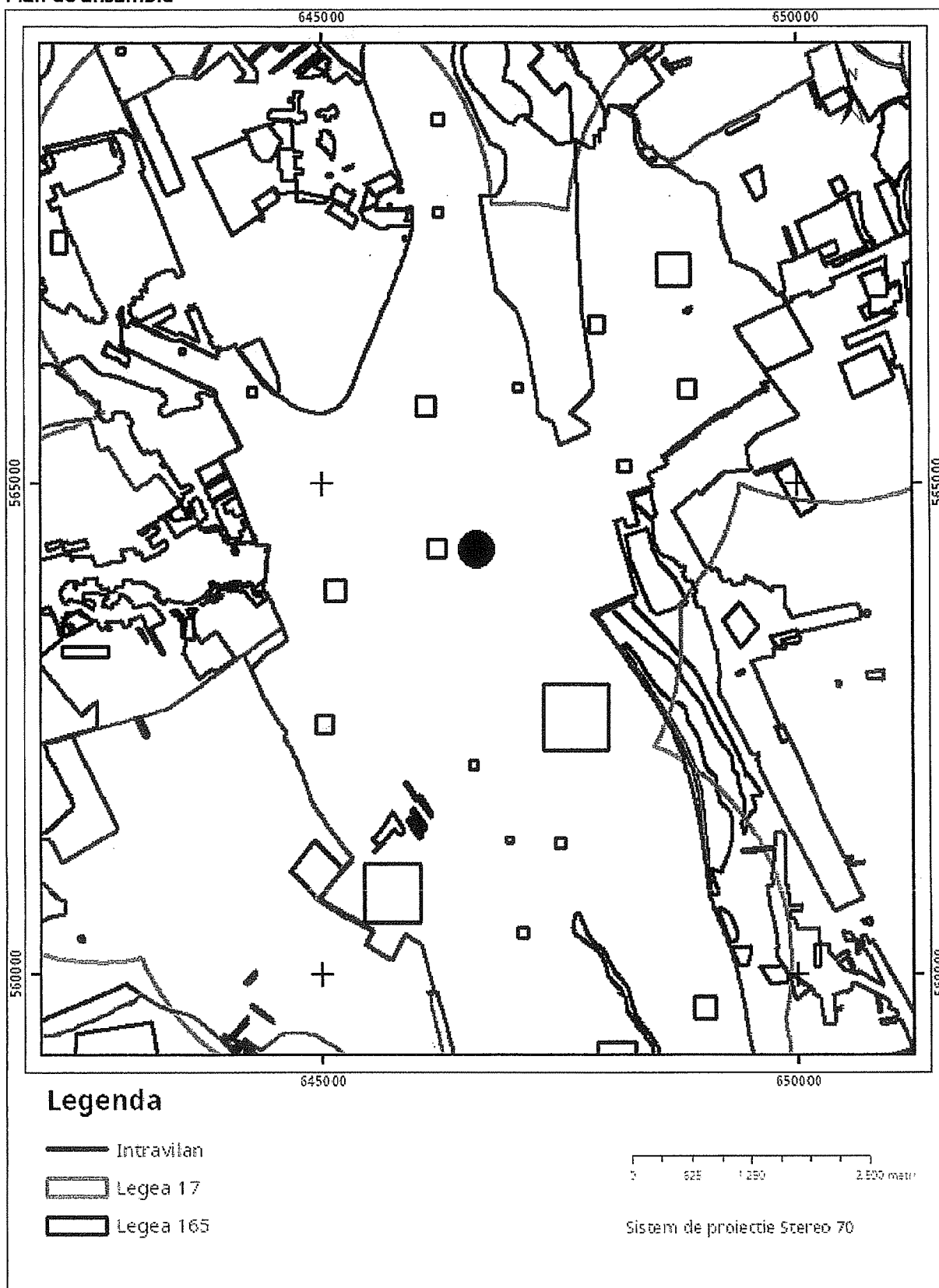
Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 269mp

Plan detaliu



72

Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 16-06-2025
Data și ora generării: 22-09-2025 14:50

73

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică a unui bun imobil – teren în suprafață de 269,00 mp, identificat prin nr. cadastral 91897, teren situat în Municipiul Bacău, str. Dumbrava Roșie nr. 2

**DIRECȚIA PATRIMONIU
DIRECTOR EXECUTIV
CIPRIAN-GABRIEL FANTAZA**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
IONEL CONDURAT**



**SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI**

CAIET DE SARCINI

Cap. I. Informații generale privind obiectul vânzării

Art. 1. Prezentul caiet de sarcini are ca obiect reglementarea și organizarea vânzării prin licitație publică, a bun imobil – teren din domeniul privat al Municipiului Bacău, titularul dreptului de proprietate fiind Municipiul Bacău, iar competența materială de administrare a bunului în cauză este apanajul Consiliului Local al Municipiului Bacău. Vânzarea prin licitație publică, cu ofertare în plic închis, se va organiza în conformitate cu prevederile:

- OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile HCL nr. 157 din 27.04.2018 privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău
- Prevederile HCL nr. 271 din 20.06.2025 privind aprobarea dezlipirii imobilului în suprafață de 903 mp, nr. cadastral 82855, C.F. nr.82855, situat în municipiul Bacău, strada Dumbrava Roșie nr.2, în 3 loturi;
- Certificat de urbanism nr. 813 din 03.10.2025;
- Raportul de evaluare nr. 136 din 08.10.2025;

Art. 2. În sensul prezentului caiet de sarcini, termenii de mai jos se definesc astfel:

- organizatorul licitației (vânzător/autoritate publică locală) – Primăria Municipiul Bacău, prin structura sa de specialitate, respectiv persoana care conduce ședința de licitație – președintele acesteia, sau persoana desemnată de membrii comisiei de evaluare a ofertelor să îndeplinească calitatea de președinte al acesteia, membri numiți prin actul de dispoziție al Primarului municipiului Bacău;
- ofertanți – persoanele fizice sau juridice care fac o ofertă calificată în cadrul sedinței de licitație, sau după caz de negociere directă.

Art. 3. Vânzarea se face în baza unui contract încheiat în forma autentică la notarul public prin care o persoană, numită vânzător, transmite unei alte persoane, numită cumpărător, proprietatea asupra unui bun, în schimbul unui preț.

Art. 4. (1) Calitatea de vânzător o are Municipiul Bacău, cu sediul în mun. Bacău, str. Pictor Th. Aman, nr. 94 C, Cod Fiscal 4278337, tel 0234/581849, fax 0234/588757, email: contactprimarie@primariabacau.ro, pentru bunurile din domeniul privat al municipiului, asupra cărora exercită un drept de proprietate privată.

(2) Calitatea de cumpărător o poate avea orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, în conformitate cu dispozițiile prezentului caiet de sarcini.

Art. 5. (1) Sumele obținute din vânzarea bunului imobil – teren, proprietate privată a Municipiului Bacău se fac venit la bugetul local.

(2) Principiile care stau la baza procedurii de vânzare a bunurilor din domeniul privat al Municipiului Bacău sunt:

- a) transparența - punerea la dispoziția tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de vânzare de bunuri proprietate privată;
- b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de vânzare de bunuri proprietate privată;
- c) proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de vânzare de bunuri proprietate privată, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;

75

e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni proprietar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

Cap. II. Obiectul vânzării prin licitației

Art. 6. Obiectul procedurii de licitație îl constituie vânzarea prin licitație publică a următorului bun proprietate privată a Municipiului Bacău:

- Imobil – teren, proprietatea privată a municipiului Bacău conform hotărârilor consiliului local nr. 157 din 27.04.2018 privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău și respectiv nr. 271 din 20.06.2025 privind aprobarea dezlipirii imobilului în suprafață de 903 mp, nr. cadastral 82855, C.F. nr.82855, situat în municipiul Bacău, strada Dumbrava Roșie nr.2, în 3 loturi, imobil situat în municipiul Bacău, str. Dumbrava Roșie nr. 2, în suprafață de 269,00 mp, identificat cu numărul cadastral 91897, conform extrasului de carte funciară nr. 55069/2025 eliberat de OCPI Bacău;

Art. 7. Cumpărătorul are obligația să își înscrie în Cartea Funciara, dreptul de proprietate și să actualizeze categoria de folosință a terenului.

Cap.III – Elemente de preț

Art. 8. (1) Prețul minim de pornire a licitației este de 94.150,00 euro fără TVA, și a fost stabilit stabilit prin raportul de evaluare nr. 136 din 08.10.2025 întocmit S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L. prin evaluator autorizat Ing. Popa Adrian în baza comenzii și a contractului nr. 136012/216 din 15.04.2025 încheiat de prestator cu municipiul Bacău.

(2) TVA-ul se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare la data efectuării operațiunii.

(3) Prețul minim de pornire al licitației publice de vânzare, pentru terenul propus spre vânzare, se aprobă prin prezenta hotărâre în temeiul raportului de evaluare, întocmit de evaluator autorizat SC ADEVAL EXPERT S.R.L. prin evaluator autorizat Ing. Popa Adrian, așa cum prevede alin. (6) al art. 363 din O.U.G. nr. 57/03.07.2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare: „Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice, și valoarea de inventar a imobilului.”

Art. 9. Taxele de participare la licitație.

- (1) Garanția de participare la licitație este obligatorie, sub sancțiunea anulării procedurii de atribuire și se stabilește potrivit art. 363 alin. 5 din Codul Administrativ la nivelul a 10 % din prețul de pornire fără TVA și va fi plătită în lei prin echivalent, raportat la cursul valutar comunicat de către BNR din ziua efectuării plății.
- (2) Taxa de participare, garanția de participare și c/v caietului de sarcini se vor achita pe chitanțe separate sau O.P. separate sau numerar la Direcția Impozite și Taxe Locale, str. Pictor Th. Aman nr. 94 C, Bacău, sau în contul RO28TREZ0615006XXX000234, deschis la Trezoreria municipiului Bacău.
- (3) Participantul/participanții la licitația publică vor achita următoarele taxe în cunțum de:
 - garanția de participare la licitație egală cu 10 % din prețul de pornire – fără TVA potrivit art. 363 alin (5) din Codul administrativ respectiv suma de 9.415,00 Euro, plătită în lei la cursul BNR din ziua plății;
 - taxa de participare la licitație este de 151 lei conform punctului 21 din Anexa nr. 9 la HCL 524 din 20.12.2024;

76

- taxa caiet de sarcini licitație, este în valoare de 74 lei, conform punctului 20 din Anexa nr. 9 la HCL 524 din 20.12.2024;
- prețul de pornire - conform raportului de evaluare/valorii de inventar: 94.150,00 euro. – și nu include TVA.

Cap. IV. Condițiile și regimul de exploatare al imobilului

Art. 10. Reglementările și funcțiunile urbanistice ale bunului imobil cu privire la destinațiile admise, destinațiile admise cu condiționări, destinațiile interzise, inclusiv datele cu privire la regimul tehnic ale acestuia, sunt înscrise în certificatul de urbanism nr 813 din 03.10.2025 și anexa nr 1 la acesta – REGIM TEHNIC, ce constituie anexa nr. 3 la prezenta hotărâre, emis de Primăria municipiului Bacău în vederea vânzării.

Art. 11. În baza Certificatului de urbanism nr 813 din 03.10.2025 emis în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza P.U.G., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Bacău nr. 84 din 13.04.2012 cu modificările și completările ulterioare, terenul deține ca și utilizări admise: *"zonă mixtă: zonă instituții și servicii și zonă locuințe collective din cadrul zonei centrale,, inclusă în UTR 1"*

Cap. V - Protecția datelor

Art. 12. Vânzătorul are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

Cap. VI. Obligațiile privind protecția mediului

Art. 13. Cumpărătorul are obligația de a respecta reglementările prevăzute de legislația privind protecția mediului și de a obține toate licențele/avizele/acordurile/autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare.

Cap. VII. Condiții specifice impuse de natura bunului

Art. 14. Contractul de vânzare se va încheia, la notarul public în formă autentică, sub condiția obligativității cumpărătorului de a respecta reglementările și funcțiunile urbanistice ale bunului imobil dobândit de la municipiul Bacău, așa cum au fost prevăzute în Certificatul de urbanism nr 813 din 03.10.2025 și raportul de evaluare nr. 136 din 08.10.2025 ce au stat la baza adoptării hotărârii de vânzare a Consiliului local al municipiului Bacău, precum și obligația respectării Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Cap. VIII. Prețul minim de pornire a licitației

Art. 15. (1) Prețul minim de pornire a licitației este 94.150,00 Euro fără TVA, stabilit prin raportul de evaluare nr. 136 din 08.10.2025 întocmit de către S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L. în baza contractului nr. 136012/216 din 15.04.2025 încheiat de prestator cu municipiul Bacău.

(2) TVA-ul se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare la data efectuării operațiunii.

(3) Prețul minim de pornire al licitației publice de vânzare, pentru terenul propus spre vânzare, se aprobă prin prezenta hotărâre a Consiliului Local a Municipiului Bacău în temeiul raportului de evaluare, întocmit de evaluator autorizat S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L., așa cum prevede alin. (6) al art. 363 din O.U.G. nr. 57/03.07.2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare: „Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților

deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selecția cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice, și valoarea de inventar a imobilului.”

(4) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.

Cap. IX. Natura și cuantumul garanției solicitate de vânzător

Art. 16. (1) Garanția de participare la licitație egală cu 10 % din prețul de pornire – fără TVA potrivit art. 363 alin (5) din Codul administrativ respectiv suma de 9.415,00 Euro, plătită în lei la cursul BNR din ziua plății.

(2) Garanția de participare este valabilă pentru o singură licitație și se poate achita prin virament bancar în contul RO28TREZ0615006XXX000234, deschis la Trezoreria municipiului Bacău.

(3) Ofertantul va pierde garanția de participare la licitație, dacă își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului.

(4) Garanția de participare, constituită de ofertantul desemnat necâștigător se returnează de către autoritatea administrației publice locale în cel mult 15 zile lucrătoare de la data desemnării ofertantului câștigător.

(5) Pentru ofertantul desemnat câștigător, garanția de participare la licitație nu se va restitui și se va considera cotă-parte din prețul de vânzare adjudecat.

(6) În situația în care câștigătorul nu achită prețul de vânzare în termenul stabilit, acesta va pierde garanția de participare.

(7) În cazul în care nu se va încheia contractul de vânzare-cumpărare în termenii stabiliți prin prezentul caiet de sarcini, din vina adjudecătorului, acesta va fi decăzut din drepturile câștigate în urma atribuirii contractului și va pierde garanția de participare constituită.

(8) Contravaloarea operațiunilor notariale și costul evaluării terenului vor fi suportate de către cel care a adjudecat terenul vândut prin licitație publică.

Cap. X. Anunțul publicitar și documentația de atribuire.

Art. 17 (1) În cazul procedurii de licitație, vânzătorul are obligația să publice anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală și pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

(2) Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către vânzător și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind vânzătorul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut;
- c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire;
- d) denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității publice locale de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire;
- e) costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul;
- f) data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
- g) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
- h) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
- i) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;
- j) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

78

(3) Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data stabilită ca și limită pentru depunerea ofertelor.

(4) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

(5) Documentația de atribuire va fi pusă la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic.

(6) În cazul prevăzut la alin. (5) prețul de achiziție al documentației de atribuire este stabilit conform punctului 20 din Anexa nr. 9 la HCL 524/2024.

(7) Vânzătorul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

(8) Vânzătorul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

(9) Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către vânzător a perioadei prevăzute la alin. (8) să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor. În cazul în care persoana interesată va depune solicitarea cu nerespectarea prevederilor prezentului aliniat, vânzătorul este exonerat de culpa nedobândirii documentației de către solicitant în termenul prevăzut anterior și de imposibilitatea oferirii răspunsurilor la clarificările solicitate.

(10) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

(11) Vânzătorul are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

(12) Vânzătorul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

(13) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (11), vânzătorul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(14) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel vânzătorul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (13), acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

(15) Vânzătorul nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să favorizeze vreun ofertant.

Cap. XI. Comisia de evaluare

Art. 18. (1) La nivelul autorității publice locale se organizează o comisie de evaluare, componența acesteia fiind aprobată prin dispoziție a primarului, care adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației. Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către comisia de evaluare, compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5.

(2) Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant;

(3) Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți de primar dintre reprezentanții acestuia în comisie.

(4) Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot.

(5) Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

(6) Membrii comisiei de evaluare, supleanții trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese respectiv:

(6.1) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire vânzătorul are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale.

(6.2) Nerespectarea prevederilor alin. (1) se sancționează potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(6.3) Persoana care a participat la întocmirea documentației de atribuire are dreptul de a fi ofertant, dar numai în cazul în care implicarea sa în elaborarea documentației de atribuire nu este de natură să defavorizeze concurența.

(6.4) Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de atribuire.

(6.5) Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

a) soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;

b) soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice sau terți susținători;

c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți sau terți susținători, care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți sau terți susținători;

d) membri în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante/vânzătorului.

(6.6) Nu pot fi nominalizate de către ofertant pentru executarea contractului persoane care sunt soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante/vânzătorului.

(7) Membrii comisiei de evaluare, supleanții sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul-limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul licitației.

(8) În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată autoritatea publică locală despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, cu unul dintre membrii supleanți.

(9) Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

(10) Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;

b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;

c) analizarea și evaluarea ofertelor;

d) întocmirea raportului de evaluare;

e) întocmirea proceselor-verbale;

f) desemnarea ofertei câștigătoare.

(11) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

(12) Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

(13) Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

Cap. XII. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

Art. 19. (1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

Art. 20. Ofertele se depun într-un singur exemplar, în plicuri sigilate și netransparente, unul exterior și unul interior, la Centrul de Informare cetățeni, din mun. Bacău, str. Nicolae Titulescu, nr. 3, până la data limită stabilită în anunțul procedurii și se vor înregistra în ordinea primirii acestora.

Art. 21. (1) Oferta trebuie semnată de către ofertant și are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului.

(2) Termenul de valabilitate al ofertei este de minim 90 de zile de la expirarea datei limită de depunere a ofertelor specificată în anunț.

(3) Fiecare participant depune o singură ofertă.

Art. 22. (1) Persoana interesată are obligația vizualizării bunului imobil ce face obiectul licitației și de a depune oferta la adresa și până la data limită prevăzută pentru depunere, stabilită în anunțul procedurii.

(2) Riscurile legate de transmiterea ofertei în termen, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Art. 23. (1) Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită prin documentația de atribuire sau după expirarea datei limită pentru depunere, se returnează nedeschisă.

(2) Sunt considerate oferte valabile doar ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în documentația de atribuire.

(3) Conținutul ofertelor este confidential până la data stabilită pentru deschiderea acestora, vânzătorul urmând a lua cunoștință despre conținutul acestor oferte numai după desfășurarea licitației.

(4) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(5) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (4) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți la licitația publică.

Art. 24. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinescă ofertele, precum și modul de elaborare și prezentare sunt precizate în prezentul caiet de sarcini.

Art. 25. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, vânzătorul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

Art. 26. (1) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nici o ofertă valabilă, vânzătorul anulează procedura de licitație.

(2) Pentru cea de-a doua licitație ofertantul poate păstra documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

(3) Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la art. 336 alin. (1)-(12) din Codul administrativ.

Cap. XIII. Condiții de participare la licitație

Art. 27. (1) La licitație poate participa orice persoană fizică sau juridică, română sau străină. Numărul de participanți nu este nelimitat.

(2) În vederea înscrierii la licitația publică:

A. 1. Pentru înscrierea la licitație, persoanele fizice vor depune următoarele documente de calificare (prezentate în plicul exterior):

Nr. crt.	Denumire document
1	Act de identitate valabil, în copie conformă, certificată de către ofertant sub semnătură
2	Dovada depunerii: -garanției de participare la licitație, -taxei de participare, -contravalorii documentației de licitație
3	Cazier fiscal și certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată, a impozitelor și taxelor datorate la bugetul de stat, eliberat cu cel mult 30 de zile înainte de data desfășurării licitației
4	Certificat fiscal, privind îndeplinirea obligațiilor de plată, a impozitelor și taxelor datorate la bugetul local
5	Declarație privind eligibilitatea – formular tip F1
6	Declarație privind evitarea conflictului de interese – formular tip F2
7	Declarație de participare – formular tip F3
8	Fișa ofertantului – formular tip F4
9	Declarație privind vizitarea imobilului – formular tip F6
10	Cerere de cumpărare a documentației aferente licitației publice – formular tip F7
11	Declarație pe proprie răspundere privind dreptul de participare la licitație conform art. 339 alin. (2) din OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare – formular tip F8
12	Caietul de sarcini însoțit de anexe, certificatul de urbanism și contractul de vânzare însoțite prin semnătură, pe fiecare pagină
13	Plicul interior conținând formularele descrise la A2

Documentele vor fi opisate, îndosariate și depuse în plicul exterior, netransparent, sigilat. Documentele vor fi prezentate în original sau copie certificată. Lipsa unuia sau mai multor documente va conduce automat la eliminarea din procedură.

- A.2. Propunerea financiară și a documentelor însoțitoare (prezentate în plicul interior);

În vederea aplicării ponderii criteriului de atribuire capacitatea economico – financiară a ofertanților, aceștia vor depune o declarație pe proprie răspundere privind existența disponibilităților financiare, formular tip F10, care poate fi însoțită în vederea obținerii maximului de punctaj de extrase bancare/scrisoare de garanție bancară sau alte înscrisuri oficiale care să certifice deținerea contravalorii prețului minim al licitației.

Oferta de preț propriu-zisă va fi elaborată în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Propunerea financiară (Formular de ofertă - formular tip F5) va fi prezentată în plicul interior, sigilat, care va fi înscris cu denumirea ofertantului, domiciliul acestuia și înscrisul "Propunere Financiară".

În același plic, conținând oferta financiară, ofertantul are obligația de a mai depune următoarele documente:

Nr. crt.	Denumire document
1	Declarație pe proprie răspundere privind respectarea obligațiilor de protecția mediului și de obținere a licențelor/avizelor/acordurilor/autorizațiilor prevăzute de legislația în vigoare – formular tip F9
2	Declarație pe proprie răspundere privind existența disponibilităților financiare – formular tip F10,

	însoțită după caz, de extrase bancare/scrisoare de garanție bancară sau alte înscrisuri oficiale care să certifice deținerea contravalorii prețului minim al licitației
3	Declarație pe proprie răspundere privind respectarea reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale bunului imobil conform certificatului de urbanism emis de către Primăria Municipiului Bacău – formular tip F11

Plicul cu formularele prevăzute la A 2 va fi sigilat și introdus în plicul exterior împreună cu documentația de calificare.

(3) B. 1. Pentru înscrierea la licitație, persoanele juridice vor depune următoarele documente de calificare (prezentate în plicul exterior):

Nr. crt.	Denumire document
1	Act de identitate valabil al reprezentantului societății, în copie certificate
	Statut/Act constitutiv al societății, în copie certificată
	Certificat de înregistrare al societății
	Hotărârea AGA (în situația în care sunt mai mulți asociați) privind împuternicirea persoanei care reprezintă societatea la procedura de licitație publică
2	Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului, din care să reiasă faptul că ofertantul nu se află în stare de insolvență, faliment sau lichidare, eliberat cu cel mult 30 de zile înainte de data desfășurării licitației
3	Dovada depunerii: -garanției de participare la licitație, -taxei de participare, -contravalorii documentației de licitație
4	Cazier fiscal și certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată, a impozitelor și taxelor datorate la bugetul de stat
5	Certificat fiscal, privind îndeplinirea obligațiilor de plată, a impozitelor și taxelor datorate la bugetul local
6	Declarație privind eligibilitatea - formular tip J1
7	Declarație privind evitarea conflictului de interese -formular tip J2
8	Declarație de participare - formular tip J3
9	Fișa ofertantului - formular tip J4
10	Declarație privind vizitarea imobilului - formular tip J6
11	Cerere de cumpărare a documentației aferente licitației publice - formular tip J7
12	Declarație pe proprie răspundere privind dreptul de participare la licitație conform art. 339 alin. (2) din OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare - formular tip J8
13	Caietul de sarcini însoțit de anexe, certificatul de urbanism și contractul de vânzare însoțite prin semnătură, pe fiecare pagină
14	Plicul interior conținând formularele descrise la B2

Documentele vor fi opisate, îndosariate și depuse în plicul exterior, netransparent, sigilat. Documentele vor fi prezentate în original sau copie certificată, după caz. Lipsa unuia sau mai multor documente va conduce automat la eliminarea din procedură.

- B.2. Propunerea financiară și a documentelor însoțitoare (prezentate în plicul interior);

În vederea aplicării ponderii criteriului de atribuire capacitatea economico – financiară a ofertanților aceștia vor depune o declarație pe proprie răspundere privind existența disponibilităților financiare conform formular tip J10, care poate fi însoțită în vederea obținerii maximului de punctaj de extrase bancare/scrisoare de garanție bancară sau alte înscrisuri oficiale care să certifice deținerea contravalorii prețului minim al licitației.

Oferta de preț propriu-zisă va fi elaborată în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Propunerea financiară (Formular de ofertă - formular tip J5) va fi prezentată în plicul interior, sigilat, care va fi înscris cu denumirea ofertantului, domiciliul acestuia și înscrisul "Propunere Financiară".

În același plic, conținând oferta financiară, ofertantul are obligația de a mai depune următoarele documente

Nr. crt.	Denumire document
1	Declarație pe proprie răspundere privind respectarea obligațiilor de protecția mediului și de obținere a licențelor/avizelor/acordurilor/autorizațiilor prevăzute de legislația în vigoare - formular tip J9
2	Declarație pe proprie răspundere privind existența disponibilităților financiare – formular tip J10, însoțită după caz, de extrase bancare/scrisoare de garanție bancară sau alte înscrisuri oficiale care sa certifice deținerea contravalorii prețului minim al licitației
3	Declarație pe proprie răspundere privind respectarea reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale bunului imobil conform certificatului de urbanism emis de către Primăria Municipiului Bacău – formular tip J11

(4) Oferta de preț propriu-zisă va fi elaborată în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(5) Propunerea financiară (Formular de ofertă - formular tip J5) va fi prezentată în plicul interior, sigilat, care va fi înscris cu denumirea ofertantului, sediul social al acestuia și înscrisul "Propunere Financiară".

(6) Plicul cu propunerea financiară însoțită de formularele tip F9-F11/J9-J11 (plicul interior) va fi sigilat și introdus în plicul exterior împreună cu documentația de calificare.

(7) Declararea eligibilității ofertanților se stabilește de către Comisia de evaluare a ofertelor constituită prin Dispoziție de Primar.

(8) Pe plicul exterior se va menționa obiectul licitației pentru care este depusă oferta:

Ofertă pentru licitația publică ce va avea loc în data de, ora privind vânzarea bunului imobil – teren situat în mun. Bacău, str. Dumbrava Roșie nr. 2, în suprafață de 276 mp, identificat prin nr. cadastral 91897.

A nu se deschide înainte de data și ora stabilită prin anunțul de desfășurare a licitației publice"

Art 28. (1) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Cap. XIV. DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE PUBLICĂ

Art. 29. (1) Vânzarea bunului imobil – teren menționat la art. 6 și anexa nr. 1 din prezentul caiet de sarcini, aflat în proprietatea privată a Municipiului BACĂU, se face prin licitație publică în plic închis.

(2) Licitatia se va desfășura în data de, începând cu orele (data și ora menționate în anunțul de licitație), în prezența comisiei de evaluare și a ofertanților înscriși la licitație, după caz.

Art. 30. Modul de desfășurare a licitației

(1) La data și ora anunțată pentru desfășurarea licitației vor fi prezenți membrii comisiei de evaluare și reprezentanții ofertanților prezenți la licitația publică (care vor prezenta și documentele de împuternicire). Prezența ofertanților nu este obligatorie.

(2) La deschiderea ședinței de licitație, președintele comisiei sau un membru desemnat de acesta, va prezenta membrii comisiei de evaluare, bunurile supuse vânzării, prețul minim de pornire și va face cunoscut numele ofertanților.

(3) Plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare în vederea evaluării, în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație. Plicurile se vor deschide în prezența reprezentanților ofertanților prezenți la licitația publică.

(4) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, membrii comisiei verifică documentele depuse și descalifică ofertanții care nu îndeplinesc cerințele de calificare, cuprinse în caietul de sarcini.

(5) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei, va consemna denumirea ofertanților, numele și prenumele reprezentanților ofertanților, bunul supus vânzării, denumirea ofertanților eligibili, ofertanții care nu îndeplinesc condițiile de calificare și motivul excluderii acestora.

(6) Procesul-verbal și anexele la procesul-verbal menționat, se semnează de către membrii comisiei și de către ofertanții prezenți. Se consemnează în procesul verbal, dacă este cazul, refuzul semnării procesului-verbal de către unul dintre participanți.

(7) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor ofertanților, cel puțin două oferte valabile care să întrunească cerințele de calificare prevăzute în caietul de sarcini.

(8) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului verbal prevăzut la alin (5), de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți conform alin. (6) de mai sus.

(9) Lipsa plicului interior conținând oferta financiară sau lipsa ofertei financiare conduce la excluderea ofertantului din procedura de licitație.

(10) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la art. 30 din prezentul Caiet de sarcini. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

- În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

- Dacă nici după această etapă nu este posibilă departajarea ofertanților, atunci aceștia vor depune în plic închis și sigilat o nouă ofertă de preț. Procedura va continua până în situația în care există un singur ofertant care îndeplinește criteriul "cel mai mare preț al vânzării").

(11) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(12) În baza procesului verbal, care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (10), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite vânzătorului.

(13) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, vânzătorul informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii, exceptând cazul în care aceștia sunt prezenți la licitația publică și semnează procesele – verbale întocmite fără obiecțiuni.

(14) După ședința de licitație toate documentele licitației se vor arhiva la sediul organizatorului licitației.

(15) Procesul verbal împreună cu anexele sale reprezintă documentul pe baza căruia este stabilit rezultatul licitației publice deschise în plic închis, cu adjudecare, conform ponderii criteriilor prevăzute în Caietul de sarcini.

(16) Procesul verbal se va întocmi într-un singur exemplar, care se va depune la dosarul de licitație. La cerere, se va înmâna fiecărui participant o copie certificată a acestuia.

(17) Documentele aparținând ofertanților care au transmis notificări de retragere, documentele întârziate vor fi înapoiate ofertanților respectivi.

(18) Orice încercare a unui ofertant sau acțiunile corelate ale acestora care au drept scop perturbarea ședinței de licitație sau influențarea rezultatului licitației, poate avea ca și consecință respingerea ofertei și descalificarea ofertanților respectivi.

Art. 31. (1) Criteriile de atribuire ale contractului și ponderile acestora sunt următoarele:

- a) cel mai mare preț oferit: pondere 40%;
- b) capacitatea economico - financiară a ofertanților formular tip F10/J10 și care este dovedită prin extrase bancare sau alte înscrisuri oficiale care să certifice deținerea contravalorii prețului minim al licitației: pondere 30%;
- c) protecția mediului înconjurător: pondere 10%;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului supus procedurii de vânzare: pondere 20%.

(2) Pentru criteriul de atribuire de la alin. (1) lit. a) "cel mai mare preț oferit" (PI) punctajul se acordă astfel:

1) Punctajul maxim (Pmax) se acordă ofertei cu cea mai mare valoare a prețului (Vmax);

2) Pentru celelalte oferte, punctajul acordat (Pn) se calculează astfel:

$$P_n = (V_n/V_{max}) \times P_{max},$$

Unde: Vn = valoarea prețului oferit de ofertant pentru care se calculează punctajul.

(3) Nu se acceptă ofertele care au un nivel al prețului mai mic decât nivelul prețului de pornire al licitației. Ofertantul a cărei ofertă financiară are un preț mai mic decât nivelul prețului de pornire al licitației va fi exclus din procedura de licitație.

(4) Pentru criteriul de la alin. (1) litera b) punctajul se acordă de către Comisia de evaluare a ofertelor, după cum urmează:

- pentru depunerea declarației pe proprie răspundere privind existența disponibilităților financiare formular tip F10/J10 - se acordă un punctaj 25 puncte ;

- pentru depunerea de către ofertant alături de formularul tip F10/J10, după caz, de extrase bancare/scrisoare de garanție bancară sau alte înscrisuri oficiale care să certifice deținerea contravalorii prețului minim al licitației - se acordă un punctaj suplimentar de 5 puncte;

- în cazul neprezentării declarației pe proprie răspundere privind existența disponibilităților financiare formular tip F10/J10 nu se acordă punctaj.

(5) pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1) lit. c) - protecția mediului înconjurător:

- pentru depunerea de către ofertant a dovezii privind respectarea normelor legislative privind protecția mediului înconjurător (formular tip F9/J9, după caz, din Anexa nr. 6 la Hotărâre) – se acordă un punctaj de 10 pct;

- pentru nedepunerea de către ofertant a dovezii privind respectarea normelor legislative privind protecția mediului înconjurător (formular tip F9/J9, după caz, din Anexa nr. 6 la Hotărâre) – nu se acordă punctaj.

(6) pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1), lit.d) respectarea condițiilor specifice impuse de natura bunului supus procedurii de vânzare:

- pentru depunerea de către ofertant a dovezii respectarea condițiilor specifice impuse de natura bunului supus procedurii de vânzare (formular tip F11/J11, după caz, din Anexa nr. 6 la Hotărâre) – se acordă un punctaj de 20 pct;

- pentru nedepunerea de către ofertant a dovezii privind respectarea normelor legislative privind protecția mediului înconjurător (formular tip F11/J11, după caz, din Anexa nr. 6 la Hotărâre) – nu se acordă punctaj.

(7) Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire, Comisia de evaluare stabilind punctajul fiecărei oferte.

(8) Ofertele se vor deschide la data și ora stabilite în anunțul de licitație și în prezentele instrucțiuni la sediul organizatorului licitației, doar în prezența Comisiei de evaluare a ofertelor și a ofertanților sau reprezentanților împuterniciți ai acestora, prezenți la licitație.

(9) Anterior deschiderii procedurii de licitație, membrii comisiei de evaluare a ofertelor completează și semnează o declarația de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere

Cap. XV. Condiții de încheiere a contractului

Art. 32. (1) În baza hotărârii Consiliului local privind aprobarea vânzării prin licitație publică a bunului imobil proprietate a municipiului Bacău, a procesului verbal de licitație și a procesului verbal de evaluare și adjudecare a licitației, vânzătorul are obligația de a încheia contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică la notar cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, conform modelului cadru aprobat prin Anexa nr. 7 la hotărârea privind aprobarea documentației de vânzare prin licitație publică a imobilului – teren.

(2) Anterior încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică vânzătorul transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

(3) În termen de 3 zile lucrătoare, vânzătorul va informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, prilej cu care vânzătorul va informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate. După achitarea în termen de maxim 30 de zile calendaristice a prețului integral la care se adaugă TVA în conformitate cu legislația în vigoare și a celorlalte obligații de plată izvorâte din procedura de vânzare, se va încheia contractul de vânzare în formă autentică, numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării privind atribuirea contractului.

(4) Vânzătorul va informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora, cu excepția cazului în care, comunicarea se face ofertantului prin încheierea procesului – verbal de desemnare a ofertei câștigătoare semnat de către ofertantul prezent la licitația publică.

(5) Vânzătorul poate să încheie contractual de vânzare numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (4).

Cap. XVI. Clauze juridice și financiare

Art. 33. Achitarea prețului de vânzare, precum și a celorlalte cheltuieli ocazionate de procedura de vânzare prin licitație (raport de evaluare, documentații cadastrale, nr. stradal, etc.) se va face integral, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Codului fiscal, în termen de 30 de zile calendaristice de la data desemnării ofertantului câștigător.

Art. 34. Câștigătorul licitației este obligat să respecte clauzele impuse prin actul juridic ce urmează a se încheia în formă autentică. Câștigătorul licitației are obligația să suporte toate cheltuielile ocazionate de procedura de vânzare prin licitație publică (raport de evaluare, documentații cadastrale, nr. stradal, etc.) după adjudecare și înainte de transmiterea documentației la biroul notarial ales de câștigătorul licitației. Câștigătorul licitației are obligația să achite contravaloarea taxelor și a celorlalte obligații financiare ocazionate de autentificarea notarială a contractului de vânzare.

Art. 35. Ofertanții au obligația de a vizita imobilul ce face obiectul licitației și de a observa starea acestuia, înainte de depunerea actelor în vederea participării la licitație.

Art. 36. Oferta declarată câștigătoare nu poate fi modificată și constituie parte integrantă a contractului de vânzare care urmează a fi încheiat.

Art. 37. În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător, din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

Art. 38. Dacă se constată că ofertantul a furnizat informații false prin documentele de calificare, aceasta poate fi exclus din procedura licitației, atât timpul desfășurării ședinței, cât și ulterior până la semnarea contractului de vânzare.

Art. 39. (1) Prin excepție de la prevederile art. 341 alin. (20), din O.U.G. 57/ 2019, autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de vânzare în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

(2) În sensul prevederilor alin. (1), procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

- a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311;
- b) vânzătorul se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311.

(3) Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(4) Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

Cap. XVII. Dispoziții finale

Art. 40. Prin înscrierea la licitație și depunerea ofertei, toate condițiile impuse prin documentația de atribuire se consideră însușite de către ofertanți.

Art. 41. Organizatorul licitației va anunța în scris, cu confirmare de primire, toți ofertanții cu privire la rezultatul licitației publice.

Art. 42. Contestațiile cu privire la procedura de licitație se vor depune la Tribunalul Bacău Secția a II – a civilă de contencios administrativ și fiscal, cu îndeplinirea în prealabil a tuturor procedurilor și condițiilor Legii 554/ 2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 43. Taxa de participare la licitație în cuantum de 151 lei este nereturnabilă; se poate achita prin virament bancar în contul RO28TREZ0615006XXX000234 deschis la Trezoreria municipiului Bacău.

Art. 44. Întreaga documentație de atribuire (caiet de sarcini, fișa de date, formulare) sunt puse la dispoziția solicitanților în baza cererii formulate și înregistrate și a achitării contravalorii de 74 lei. Contravaloarea documentației nu se restituie.

Art. 45. Cumpărătorul se obligă să suporte cheltuielile ocazionate de: raportul de evaluare al terenului supus vânzării, contravaloarea documentației cadastrale, inclusiv contravaloarea taxelor și a celorlalte obligații financiare ocazionate de autentificarea notarială a contractului de vânzare, sume ce vor fi comunicate acestuia anterior semnării la notar a contractului de vânzare cumpărare.

DATELE DE IDENTIFICARE PRIVIND VÂNZAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A UNUI IMOBIL – TERENURI , PROPRIETATE PRIVATĂ A MUNICIPIULUI BACĂU

1. Teren în suprafață de 269,00 mp, identificat prin nr. cadastral 91897, teren situat în Municipiul Bacău, str. Dumbrava Roșie nr. 2, proprietate privată a Municipiului Bacău conform hotărârilor consiliului local nr. 157 din 27.04.2018 privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău și respectiv nr. 271 din 20.06.2025 privind aprobarea dezlipirii imobilului în suprafață de 903 mp, nr. cadastral 82855, C.F. nr.82855, situat în municipiul Bacău, strada Dumbrava Roșie nr.2, în 3 loturi, imobil situat în municipiul Bacău, str. Dumbrava Roșie nr. 2, în suprafață de 269,00 mp, identificat cu numărul cadastral 91897 și a extrasului de Carte Funciară nr. 55069 din 11.07.2025.

- nr. cad. 91897, C.F. nr. 91897/Bacău;
- Certificat de urbanism nr. 813 din 03.10.2025;
- Extras de carte funciară nr. 55069 din 11.07.2025
- Elemente de pret:
 - garanția de participare la licitație egală cu 10 % din prețul de pornire – fără TVA potrivit art. 363 alin (5) din Codul administrativ respective suma de 9.415 Euro, plătită în lei la cursul BNR din ziua plății;
 - taxă de participare este de 151 lei conform punctului 21 din Anexa nr. 9 la HCL 524 din 20.12.2024;
 - taxă caiet sarcini licitație, este în valoare de 74 lei, conform punctului 20 din Anexa nr. 9 la HCL 524 din 20.12.2024;
 - prețul de pornire - conform raportului de evaluare/valorii de inventar: 94.150,00 euro. – și nu include TVA.
- Vecinătățile imobilului – teren sunt următoarele:
 - la nord – teren liber;
 - la sud – drum (alee) de acces;
 - la est – drum (alee) de acces;
 - la vest – teren liber;
- Utilități: energie electrică, apă, canalizare, gaze natural, rețea de cablu și rețea de internet – în zonă.

Destinația actuală a terenului este de curți construcții și funcțiunile aprobate prin P.U.G/2012 este zonă pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare, incluse în UTR 7 conform planului de urbanism, anexa nr. 3 la referat și Proiectul de hotărâre.

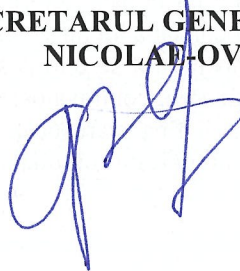
Terenul are o formă poligonală relativ regulată cu o lățime de aproximativ 14,937 m la nord și 14,606 m la sud și o lungime de circa 18,22 m, accesul la teren se face din str. Dumbrava Roșie pe un drum (alee) ce asigură accesul către Hotel Dumbrava și Arhivele Statului.

Terenul se află amplasat în zona centrală a orașului cu funcțiuni mixte: zonă instituții și servicii și zonă de locuințe colective, beneficiind de căi de acces asfaltate și rețea de transport în comun în apropiere.

**DIRECȚIA PATRIMONIU
DIRECTOR EXECUTIV
CIPRIAN-GABRIEL FANTAZA**



**SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI**



**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
IONEL CONDURAT**



FIȘA DE DATE A PROCEDURII

SECȚIUNEA I: VÂNZĂTORUL

I.1) DENUMIRE, ADRESA ȘI PUNCT(E) DE CONTACT

Denumire oficiala: MUNICIPIUL BACĂU		
Adresa: str. Pictor Th. Aman, nr. 94 C, jud. Bacău		
Localitate: BACĂU	Cod postal:	Tara: ROMÂNIA
Punct(e) de contact: In atenta	Telefon: 0234.581.849	
E-mail: contactprimarie@primariabacau.ro	Fax: 0234.588757	
Adresa sediului principal al autoritatii contractante (URL): www.municipiulbacau.ro		

I.2) TIPUL AUTORITĂȚII ȘI ACTIVITATEA PRINCIPALĂ

☐ Minister sau orice alta autoritate nationala sau federala, inclusiv subdiviziunile regionale sau locale ale acestora ☐ Agentie/birou national sau federal ☒ Autorități locale ☐ Agentie/birou regional sau local ☐ Organism de drept public ☐ Institutie/agentie europeana sau organizatie europeana ☐ Altele (precizati): _____	☒ Servicii generale ale administrațiilor publice ☐ Aparare ☐ Ordine si siguranta publica ☐ Mediu ☐ Afaceri economice si financiare ☐ Sanatate ☐ Constructii si amenajari teritoriale ☐ Protectie sociala ☐ Recreere, cultura si religie ☐ Educatie ☐ Altele (precizati): _____
---	---

Licitația publică va avea loc la data și ora stabilite prin anunțul de licitație la sediul Primăriei municipiului Bacău, str.Pictor Theodor Aman 94C
Caietul de sarcini, documentatia specifica (pentru participarea la licitație) si/sau documentele pot fi obtinute la: sediul vânzătorului situat în mun. Bacău, str. Pictor Th. Aman, nr. 94 C etaj 3, cam. 3 – Compartiment Evidență Inventar Domeniul Public și Privat.
Oferte/proiectele sau solicitarile/cererile de participare trebuie transmise la: Centrul Informare Cetățeni situat în municipiul Bacău, str. Nicolae Titulescu nr. 3, jud. Bacău Ofertele în plic sigilat, se depun la Centrul de Informare Cetățeni, până la data și ora stabilite prin anunțul de licitație, respectiv până la data de ora 16 ⁰⁰ . Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită în documentația de atribuire sau după expirarea datei limită pentru depunere, se returnează nedeschisă.
Numar zile până la care se pot solicita clarificări înainte de data limită de depunere a ofertelor Zile : 5 (înainte de data limită de depunere a ofertelor)

SECȚIUNEA II: OBIECTUL CONTRACTULUI/PROCEDURII

II.1.1) Obiectul procedurii de licitație îl constituie vânzarea prin licitație publică a următorului bun proprietate privată a Municipiului Bacău: - Imobil – teren, proprietatea privată a municipiului Bacău conform hotărârilor consiliului local nr. 157 din 27.04.2018 privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău și respectiv nr. 271 din 20.06.2025 privind aprobarea dezlipirii imobilului în suprafață de 903 mp, nr. cadastral 82855, C.F. nr.82855, situat în municipiul Bacău, strada Dumbrava Roșie nr.2, în 3 loturi, imobil situat în municipiul Bacău, str. Dumbrava Roșie nr. 2, în suprafață de 269,00 mp, identificat cu numărul cadastral 91897 și conform extrasului de carte funciară nr. 55069 din 11.07.2025 eliberat de OCPI Bacău;
II.1.2) Procedura implică Licitație publică cu oferte în plic închis Încheierea în formă autenticată la notarul public a contractelor de vânzare – cumpărare cu adjudecătorii licitației.

SECȚIUNEA III: INFORMAȚII JURIDICE, ECONOMICE, FINANCIARE ȘI TEHNICE

III.1) ELEMENTE DE PREȚ

III.1.1) Depozite valorice și garanții solicitate (dupa caz)
III.1.1.a) Garanția de participare da ☒ nu ☐
Taxa de participare, garanția de participare și c/v caietului de sarcini se vor achita pe chitanțe separate sau O.P. separate, numerar la Direcția Impozite și Taxe Locale, str. Pictor Th. Aman nr. 94 C, Bacău, sau în contul: RO28TREZ0615006XXX000234, deschis la Trezoreria municipiului Bacău. Participantul/participanții la licitația publică vor achita următoarele taxe în cunșum de: - garanția de participare la licitație egală cu 10 % din prețul de pornire – fără TVA potrivit art. 363 alin (5) din Codul administrativ respectiv suma de 9.415 Euro, plătită în lei la cursul BNR din ziua plății; - taxă de participare este de 151 lei conform punctului 21 din Anexa nr. 9 la HCL 524 din 20.12.2024; - taxă caiet sarcini licitație, este în valoare de 74 lei, conform punctului 20 din Anexa nr. 9 la HCL 524 din 20.12.2024; - prețul de pornire - conform raportului de evaluare/valorii de inventar: 94.150,00 euro. – și nu include TVA.
III.1.1.b) Condiții referitoare la capacitatea economico – financiară
În vederea obținerii punctajului maxim ofertantul va depune în plicul ce conține oferta financiară extrase bancare sau alte înșcrisuri oficiale care sa certifice deținerea contravalorii prețului minim al licitației.

III.2) CONDIȚII DE PARTICIPARE

III.2.1. Poate participa la licitația publică
Orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții: a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare; b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire; c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local; d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare Numărul de participanți nu este limitat.
III.2.2. Nu are dreptul să participe la licitația publică
- Persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. - Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație

SECȚIUNEA IV: PROCEDURA

IV.1) PROCEDURA DE ATRIBUIRE

Licitație publică cu ofertă în plic închis

IV.2) CRITERII DE ATRIBUIRE

IV.2.1) Criterii de atribuire	
Cel mai mare punctaj obținut în urma aplicării ponderilor aferente criteriilor de atribuire	
IV.2.2. Criteriile de atribuire	Pondere
Criterii	
a) cel mai mare preț oferit;	40%
b) capacitatea economico - financiară a ofertanților formular tip F10/J10 și care este dovedită prin extrase bancare sau alte înscrisuri oficiale care să certifice deținerea contravalorii prețului minim al licitației	30%
c) protecția mediului înconjurător;	10%
d) condiții specifice impuse de natura bunului supus procedurii de vânzare	20%
IV.2.3. Aplicarea algoritmului de calcul	
1) Punctajul maxim de la criteriul litera a) (Pmax) se acordă ofertei cu cea mai mare valoare a prețului (Vmax); 2) Pentru celelalte oferte, punctajul acordat (Pn) se calculează astfel: $Pn = (Vn/Vmax) \times Pmax,$ Unde: Vn=valoarea prețului oferit de ofertant pentru care se calculează punctajul. 3) Nu se acceptă ofertele care au un nivel al prețului mai mic decât nivelul prețului de pornire al licitației. Ofertantul a cărei ofertă financiară are un preț mai mic decât nivelul prețului de pornire al licitației va fi exclus din procedura de licitație. 4) Pentru criteriul de la alin. (1) litera b) punctajul se acordă de către Comisia de evaluare a ofertelor, după cum urmează: - pentru depunerea declarației pe proprie răspundere privind existența disponibilităților financiare formular tip F10/J10 - se acordă un punctaj 25 puncte ; - pentru depunerea de către ofertant alături de formularul tip F10/J10 după caz, de extrase bancare/scrisoare de garanție bancară sau alte înscrisuri oficiale care să certifice deținerea contravalorii prețului minim al licitației - se acordă un punctaj suplimentar de 5 puncte; - în cazul neprezentării declarației pe proprie răspundere privind existența disponibilităților financiare formular tip F10/J10 nu se acordă punctaj. 5) pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1) lit. c) - protecția mediului înconjurător: - pentru depunerea de către ofertant a dovezii privind respectarea normelor legislative privind protecția mediului înconjurător (formular tip F9/J9, după caz, din Anexa nr. 6 la Hotărâre) – se acordă un punctaj de 10 pct; - pentru nedepunerea de către ofertant a dovezii privind respectarea normelor legislative privind protecția mediului înconjurător (formular tip F9/J9, după caz, din Anexa nr. 6 la Hotărâre) – nu se acordă punctaj. 6) pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1), lit.d) respectarea condițiilor specifice impuse de natura bunului supus procedurii de vânzare: - pentru depunerea de către ofertant a dovezii respectarea condițiilor specifice impuse de natura bunului supus procedurii de vânzare (formular tip F11/J11, după caz, din Anexa nr. 6 la Hotărâre) – se acordă un punctaj de 20 pct; - pentru nedepunerea de către ofertant a dovezii privind respectarea normelor legislative privind protecția mediului înconjurător (formular tip F11/J11, după caz, din Anexa nr. 6 la Hotărâre) – nu se acordă punctaj	

IV.3) INFORMAȚII ADMINISTRATIVE

IV.3.1) Limba sau limbile în care poate fi redactata oferta/candidatura/proiectul sau cererea de participare

Ofertele se redactează în limba română
IV.3.2) Perioada minimă pe parcursul careia ofertantul trebuie să își mențină oferta durată în luni: sau în zile: □□□ (de la termenul limită de primire a ofertelor)
Perioada minimă pentru valabilitatea ofertei este de 90 de zile de la expirarea termenului limită de depunere a ofertelor

IV.4. PREZENTAREA OFERTEI

IV.4.1. Plicul exterior	
În vederea înscrierii la licitația publică:	
A. 1. Pentru înscrierea la licitație, <u>persoanele fizice</u> vor depune următoarele documente de calificare (prezentate în plicul exterior):	
Nr. crt.	Denumire document
1	Act de identitate valabil, în copie conformă, certificată de către ofertant sub semnătură
2	Dovada depunerii: -garanției de participare la licitație, -taxei de participare, -contravalorii documentației de licitație
3	Cazier fiscal și certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată, a impozitelor și taxelor datorate la bugetul de stat, eliberat cu cel mult 30 de zile înainte de data desfășurării licitației
4	Certificat fiscal, privind îndeplinirea obligațiilor de plată, a impozitelor și taxelor datorate la bugetul local
5	Declarație privind eligibilitatea – formular tip F1
6	Declarație privind evitarea conflictului de interese – formular tip F2
7	Declarație de participare – formular tip F3
8	Fișa ofertantului – formular tip F4
9	Declarație privind vizitarea imobilului – formular tip F6
10	Cerere de cumpărare a documentației aferente licitației publice – formular tip F7
11	Declarație pe proprie răspundere privind dreptul de participare la licitație conform art. 339 alin. (2) din OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare – formular tip F8
12	Caietul de sarcini însoțit de anexe, certificatul de urbanism și contractul de vânzare însoțite prin semnătură, pe fiecare pagină
13	Plicul interior conținând formularele descrise la A2
Documentele vor fi opisate, îndosariate și depuse în plicul exterior, netransparent, sigilat. Documentele vor fi prezentate în original sau copie certificată. Lipsa unuia sau mai multor documente va conduce automat la eliminarea din procedură. A.2. Propunerea financiară și a documentelor însoțitoare (prezentate în plicul interior); În vederea aplicării ponderii criteriului de atribuire capacitatea economico - financiară a ofertanților aceștia vor depune o declarație pe proprie răspundere privind existența disponibilităților financiare, formular tip F10, care poate fi însoțită în vederea obținerii maximumului de punctaj de extrase bancare/scrisoare de garanție bancară sau alte înscrisuri oficiale care să certifice deținerea contravalorii prețului minim al licitației. Oferta de preț propriu-zisă va fi elaborată în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Propunerea financiară (Formular de ofertă - formular tip F5) va fi prezentată în plicul interior, sigilat, care va fi înscris cu denumirea ofertantului, domiciliul acestuia și înscrisul "Propunere Financiară". În același plic, conținând oferta financiară, ofertantul are obligația de a mai depune următoarele documente:	
Nr. crt.	Denumire document

1	Declarație pe proprie răspundere privind respectarea obligațiilor de protecția mediului și de obținere a licențelor/avizelor/acordurilor/autorizațiilor prevăzute de legislația în vigoare – formular tip F9
2	Declarație pe proprie răspundere privind existența disponibilităților financiare – formular tip F10, însoțită după caz, de extrase bancare/scrisoare de garanție bancară sau alte înscrisuri oficiale care să certifice deținerea contravalorii prețului minim al licitației
3	Declarație pe proprie răspundere privind respectarea reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale bunului imobil conform certificatului de urbanism emis de către Primăria Municipiului Bacău – formular tip F11

Plicul cu formularele prevăzute la A 2 va fi sigilat și introdus în plicul exterior împreună cu documentația de calificare.

(3) B. 1. Pentru înscrierea la licitație, persoanele juridice vor depune următoarele documente de calificare (prezentate în plicul exterior):

Nr. crt.	Denumire document
1	Act de identitate valabil al reprezentantului societății, în copie certificate
	Statut/Act constitutiv al societății, în copie certificată
	Certificat de înregistrare al societății
	Hotărârea AGA (în situația în care sunt mai mulți asociați) privind împuternicirea persoanei care reprezintă societatea la procedura de licitație publică
2	Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului, din care să reiasă faptul că ofertantul nu se află în stare de insolvență, faliment sau lichidare, eliberat cu cel mult 30 de zile înainte de data desfășurării licitației
3	Dovada depunerii: -garanției de participare la licitație, -taxei de participare, -contravalorii documentației de licitație
4	Cazier fiscal și certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată, a impozitelor și taxelor datorate la bugetul de stat
5	Certificat fiscal, privind îndeplinirea obligațiilor de plată, a impozitelor și taxelor datorate la bugetul local
6	Declarație privind eligibilitatea - formular tip J1
7	Declarație privind evitarea conflictului de interese -formular tip J2
8	Declarație de participare - formular tip J3
9	Fișa ofertantului - formular tip J4
10	Declarație privind vizitarea imobilului - formular tip J6
11	Cerere de cumpărare a documentației aferente licitației publice - formular tip J7
12	Declarație pe proprie răspundere privind dreptul de participare la licitație conform art. 339 alin. (2) din OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare - formular tip J8
13	Caietul de sarcini însoțit de anexe, certificatul de urbanism și contractul de vânzare însoțite prin semnătură, pe fiecare pagină
14	Plicul interior conținând formularele descrise la B2

Documentele vor fi opisate, îndosariate și depuse în plicul exterior, netransparent, sigilat. Documentele vor fi prezentate în original sau copie certificată, după caz. **Lipsa unuia sau mai multor documente va conduce automat la eliminarea din procedură.**

- B.2. Propunerea financiară și a documentelor însoțitoare (prezentate în plicul interior);

În vederea aplicării ponderii criteriului de atribuire capacitatea economico - financiară a ofertanților aceștia vor depune o declarație pe proprie răspundere privind existența disponibilităților financiare conform formular tip J10 care poate fi însoțită în vederea obținerii maximului de punctaj de extrase bancare/scrisoare de garanție bancară sau alte înscrisuri oficiale care să certifice deținerea contravalorii prețului minim al licitației.

Oferta de preț propriu-zisă va fi elaborată în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Propunerea financiară (Formular de ofertă - formular tip J5) va fi prezentată în plicul interior, sigilat, care va fi înscris cu denumirea ofertantului, domiciliul acestuia și înscrisul "Propunere Financiară".

În același plic, conținând oferta financiară, ofertantul are obligația de a mai depune următoarele documente

Nr. crt.	Denumire document
----------	-------------------

1	Declarație pe proprie răspundere privind respectarea obligațiilor de protecția mediului și de obținere a licențelor/avizelor/acordurilor/autorizațiilor prevăzute de legislația în vigoare - formular tip J9
2	Declarație pe proprie răspundere privind existența disponibilităților financiare – formular tip J10, însoțită după caz, de extrase bancare/scrisoare de garanție bancară sau alte înscrisuri oficiale care să certifice deținerea contravalorii prețului minim al licitației
3	Declarație pe proprie răspundere privind respectarea reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale bunului imobil conform certificatului de urbanism emis de către Primăria Municipiului Bacău – formular tip J11

Plicul cu formularele prevăzute la B 2 va fi sigilat și introdus în plicul exterior împreună cu documentația de calificare.

(4) Oferta de preț propriu-zisă va fi elaborată în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(5) Propunerea financiară (Formular de ofertă - formular tip J5) va fi prezentată în plicul interior, sigilat, care va fi înscris cu denumirea ofertantului, sediul social al acestuia și înscrisul "Propunere Financiară".

(6) Plicul cu propunerea financiară însoțită de formularele tip F9-F11/J9-J11 (plicul interior) va fi sigilat și introdus în plicul exterior împreună cu documentația de calificare.

(7) Declararea eligibilității ofertanților se stabilește de către Comisia de evaluare a ofertelor constituită prin Dispoziție de Primar.

(8) Pe plicul exterior se va menționa obiectul licitației pentru care este depusă oferta:

**Ofertă pentru licitația publică ce va avea loc în data de, ora privind vânzarea bunului imobil – teren situat în mun. Bacău, str. Dumbrava Roșie nr. 2, în suprafață de 269,00 mp, identificat prin nr. cadastral 91897.
A nu se deschide înainte de data și ora stabilită prin anunțul de desfășurare a licitației publice"**

IV.4.2. Modul de prezentare a propunerii financiare

Propunerea financiară (Formular de ofertă - formular tip F5/J5, după caz, va fi prezentată în plicul interior, sigilat, care va fi înscris cu denumirea ofertantului, sediul social al acestuia și înscrisul "Propunere Financiară" împreună cu extrase bancare sau alte înscrisuri oficiale care să certifice deținerea contravalorii prețului minim al licitației, în vederea obținerii maximumului de punctaj, precum și de documentele menționate mai jos:

Nr. crt.	Denumire document
1	Declarație pe proprie răspundere privind respectarea obligațiilor de protecția mediului și de obținere a licențelor/avizelor/acordurilor/autorizațiilor prevăzute de legislația în vigoare - formular tip F9/J9
2	Declarație pe proprie răspundere privind existența disponibilităților financiare – formular tip F10/J10, însoțită după caz, de extrase bancare/scrisoare de garanție bancară sau alte înscrisuri oficiale care să certifice deținerea contravalorii prețului minim al licitației
3	Declarație pe proprie răspundere privind respectarea reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale bunului imobil conform certificatului de urbanism emis de către Primăria Municipiului Bacău – formular tip F11/J11

Oferta de preț propriu-zisă va fi elaborată în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

IV.4.3. Modul de prezentare a ofertei

Plicul cu propunerea financiară însoțită de documentele menționate anterior (plicul interior) va fi sigilat și introdus în plicul exterior împreună cu documentația de calificare.

SECȚIUNEA VI: INFORMAȚII SUPPLEMENTARE

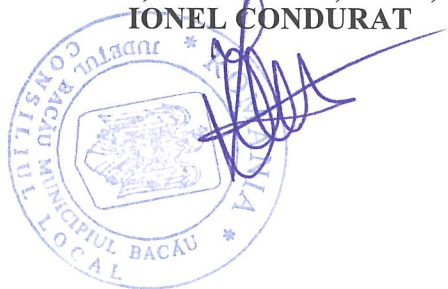
VI.1) MODALITATEA DE ÎNCHEIERE A CONTRACTULUI DE VÂNZARE		
<i>Contractul de vânzare cumpărare se încheie în formă autenticată la notarul public ales de către cumpărător.</i>		
VI.2) Costurile suplimentare față de prețul ofertat și plătit pentru cumpărarea imobilului		
Cumpărătorul va achita și:		
- Contravaloarea taxelor notariale; - Contravaloarea raportului de evaluare		
VI.3) ALTE INFORMAȚII (după caz)		
<i>Se obțin la sediul Văzătorului: mun. Bacău, str. Pictor Th. Aman, nr. 94 C, jud. Bacău, Compartimentul Evidență Inventar Domeniul Public și Privat din cadrul Direcției Patrimoniu</i>		
VI.4.1) Organismul competent pentru caile de atac		
Denumire oficiala: TRIBUNALUL BACĂU Secția a II – a civilă de contencios administrativ și fiscal		
Adresa: mun. Bacău, str. Str. Ștefan cel Mare nr. 4, județ Bacău		
Localitate: Bacău	Cod postal: 600356	Tara: România

95

	Telefon: 0234/514419	E-mail: tr-bacau-reg2@just.ro
Adresa Internet (URL)	Fax: 0234/525211	
VI.4.2) Utilizarea căilor de atac (completați rubrica VI.4.2 SAU, după caz, rubrica VI.4.3) Precizări privind termenul (termenele) de exercitare a căilor de atac: contestația se va depune la Tribunalul Bacău Secția a II – a civilă de contencios administrativ și fiscal și va fi soluționată conform Legii 554/ 2004 privind contenciosul administrativ.		

**DIRECȚIA PATRIMONIU
DIRECTOR EXECUTIV
CIPRIAN-GABRIEL FANTAZA**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
IONEL CONDURAT**



**SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI**

MODELE FORMULARE

A. PERSOANE FIZICE

1. DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA - Formular tip F1
2. DECLARAȚIE privind evitarea conflictului de interese - Formular tip F2
3. DECLARAȚIE DE PARTICIPARE - Formular tip F3
4. FIȘA OFERTANTULUI - Formular tip F4
5. OFERTĂ FINANCIARĂ - Formular tip F5
6. DECLARAȚIE PRIVIND VIZITAREA IMOBILULUI – Formular tip F6
7. CERERE DE CUMPĂRARE a documentației aferente licitației publice - formular tip F7
8. DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE privind dreptul de participare la licitație conf. art. 339 alin. (2) din OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare - Formular tip F8
9. DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE privind respectarea obligațiilor de protecția mediului și de obținere a licențelor/avizelor/acordurilor/autorizațiilor prevăzute de legislația în vigoare - Formular tip F9
10. Declarație pe proprie răspundere privind existența disponibilităților financiare – formular tip F10
11. Declarație pe proprie răspundere privind respectarea reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale bunului imobil conform certificatului de urbanism emis de către Primăria Municipiului Bacău – formular tip F11

B. PERSOANE JURIDICE

1. DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA - Formular tip J1
2. DECLARAȚIE privind evitarea conflictului de interese - Formular tip J2
3. DECLARAȚIE DE PARTICIPARE - Formular tip J3
4. FIȘA OFERTANTULUI - Formular tip J4
5. OFERTĂ FINANCIARĂ - Formular tip J5
6. DECLARAȚIE PRIVIND VIZITAREA IMOBILULUI – Formular tip J6
7. CERERE DE CUMPĂRARE a documentației aferente licitației publice - formular tip J7
8. DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE privind dreptul de participare la licitație conf. art. 339 alin. (2) din OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare - Formular tip J8
9. DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE privind respectarea obligațiilor de protecția mediului și de obținere a licențelor/avizelor/acordurilor/autorizațiilor prevăzute de legislația în vigoare - Formular tip J9
10. Declarație pe proprie răspundere privind existența disponibilităților financiare – formular tip J10
11. Declarație pe proprie răspundere privind respectarea reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale bunului imobil conform certificatului de urbanism emis de către Primăria Municipiului Bacău – formular tip J11

DIRECȚIA PATRIMONIU
DIRECTOR EXECUTIV
CIPRIAN-GABRIEL FANTAZA

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
IONEL CONDURAT



SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

DECLARAȚIE
privind evitarea conflictului de interese

Subsemnatul _____, domiciliat în _____,
str./bd. _____ nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, județ
_____, CNP _____, identificat cu BI/CI, seria _____, nr.
_____, eliberată de _____ la data de _____ telefon
_____, în calitate de ofertant la procedura de licitație publică pentru vânzarea
imobilului, situat în municipiul mun. Bacău, str. _____ nr. _____, în suprafață de
_____ mp, nr. cadastral _____, cu reglementările și funcțiunile urbanistice
aprobate conform certificatului de urbanism nr. _____, din _____, emis
de Primăria municipiului Bacău, declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals
în acte publice, că nu mă aflu în nici o situație de conflict de interes dintre cele reglementate de
prevederile art. 321 ale OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și
completările ulterioare.

Data _____

Ofertant

(Nume, prenume, semnătură)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

Subsemnatul _____, domiciliat în _____, str./bd. _____ nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, județ _____, CNP _____, identificat cu BI/CI, seria _____, nr. _____, eliberată de _____ la data de _____ telefon _____, doresc să particip la licitația publică pentru vânzarea imobilului, situat în mun. Bacău, str. _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, nr. cadastral _____.

Declar că am luat la cunoștință de condițiile impuse prin documentația de atribuire, de reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate conform certificatului de urbanism nr. _____, din _____, emis de Primăria municipiului Bacău, de condițiile respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în documentația de atribuire/caietul de sarcini și îmi asum responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

Mă angajez ca, în cazul în care oferta mea este adjudecată, să închei contractual de vânzare – cumpărare în termenele stipulate în documentația de atribuire.

Subsemnatul, cunoscând prevederile art. 322 și 323 privitoare la Falsul în înscrisuri sub semnătură privată și uzul de fals așa cum sunt ele prevăzute de Legea 286/2009 privind Codul Penal, cu modificările și completările ulterioare, îmi angajez răspunderea exclusivă pentru legalitatea și autenticitatea tuturor documentelor prezentate în copie conformă, în vederea participării la procedura de vânzare.

Declar că am luat la cunoștință de prevederile documentației de atribuire și sunt de acord ca proceura de vânzare să se desfășoare în conformitate cu aceasta.

Data _____

Ofertant

(Nume, prenume, semnătură)

FIȘA OFERTANTULUI

Pentru licitația publică organizată în vederea cumpărării imobilului situat în situat în mun. Bacău, Str. _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, nr. cadastral _____, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate conform certificatului de urbanism nr. _____, din _____, emis de Primăria municipiului Bacău

- 1) Ofertant Ofertant _____
- 2) Adresa/Domiciliul _____
- 3) BI/CI _____
- 4) Banca _____
- 5) Nr. cont (pentru restituirea garanției) _____
- 6) Telefon _____ Fax _____
- E-mail _____

Data _____

Ofertant

(Nume, prenume, semnătură)

OFERTĂ FINANCIARĂ

Examinând documentația de atribuire, subsemnatul _____ domiciliat în _____, str./bd. _____ nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, județ _____, CNP _____, identificat cu BI/CI, seria _____, nr. _____, eliberată de _____ la data de _____, telefon _____, **ofer**, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în acesta, pentru cumpărarea imobilul – teren situat în mun. Bacău, str. _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, nr. cadastral _____, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate conform certificatului de urbanism nr. _____, din _____, suma de _____ lei (prețul se va exprima în cifre și litere), fără T.V.A., reprezentând suma de _____ EURO la un curs valutar comunicat de BNR la data întocmirii ofertei de 1 EUR = _____ lei.

Mă angajez să mențin această ofertă pentru o perioadă de 90 de zile, de la data organizării licitației.

Până la încheierea și semnarea contractului de vânzare – cumpărare această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă dumneavoastră, prin care oferta noastră este acceptată ca fiind câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

Data _____

Ofertant

(Nume, prenume, semnătură)

DECLARAȚIE PRIVIND VIZITAREA IMOBILULUI

Subsemnatul _____, domiciliat în _____,
str./bd. _____ nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____,
județ _____, CNP _____, identificat cu BI/CI, seria _____, nr. _____,
_____ eliberată de _____ la data de _____, telefon _____,
declar prin prezenta că am vizitat imobilul – teren situat în mun. Bacău, str. _____
nr. _____, în suprafață de _____ mp, nr. cadastral _____, cu reglementările
și funcțiunile urbanistice aprobate conform certificatului de urbanism nr. _____, din _____,
supus vânzării prin licitație publică organizată de Primăria municipiului Bacău, la data de _____
ora _____.

Declar pe propria răspundere, ca am inspectat imobilul, am observat starea faptică a acestuia, nu am
obiecțiuni și îmi prezint oferta de cumpărare în cunoștință de cauză.

Data _____

Ofertant

(Nume, prenume, semnătură)

CĂTRE,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BACĂU

Subsemnatul _____, domiciliat în _____,
str./bd. _____ nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____,
județ _____, CNP _____, identificat cu BI/CI, seria _____, nr. _____,
eliberată de _____ la data de _____, telefon _____,
solicit cumpărarea documentației de atribuire pentru imobilul – teren situat în mun. Bacău, str. _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, nr. cadastral _____, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate conform certificatului de urbanism nr. _____, din _____, supus vânzării prin licitație publică organizată de Primăria municipiului Bacău, la data de _____ ora _____.

Data _____

Ofertant

(Nume, prenume, semnătură)

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

privind dreptul de participare la licitație conf. art. 339 alin. (2) din OUG nr. 57/03.07.2019 privind
Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

Subsemnatul _____, domiciliat în _____,
str./bd. _____ nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____,
județ _____, CNP _____, identificat cu BI/CI, seria _____, nr. _____,
eliberată de _____ la data de _____, telefon _____,
în calitate de ofertant la licitația publică privind vânzarea imobilul – teren situat în mun. Bacău, str. _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, nr. cadastral _____, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate conform certificatului de urbanism nr. _____, din _____, cunoscând prevederile art. 326 din Legea nr. 286/17.07.2009 privind Codul penal - Falsul în declarații, precum și ale art. 339 alin. (2) din OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

DECLAR PE PROPRIA RĂSPUNDERE, că nu am participat în ultimii 3 ani la nici o licitație publică privind bunurile statului sau ale unităților administrativ – teritoriale, unde să fi fost desemnat câștigător și din culpă proprie, nu am încheiat contractul ori nu am plătit prețul.

Data _____

Ofertant

(Nume, prenume, semnătură)

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

privind respectarea obligațiilor de protecția mediului și de obținere a
licențelor/avizelor/acordurilor/autorizațiilor prevăzute de legislația în vigoare

Subsemnatul _____, domiciliat în _____,
str./bd. _____ nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____,
județ _____, CNP _____, identificat cu BI/CI, seria _____, nr. _____,
eliberată de _____ la data de _____, telefon _____,
în calitate de ofertant la licitația publică privind vânzarea imobilul – teren situat în mun. Bacău, str. _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, nr. cadastral _____, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate conform certificatului de urbanism nr. _____, din _____,

DECLAR PE PROPRIA RĂSPUNDERE, cunoscând sancțiunile prevăzute de art.326 din Legea nr. 286/17.07.2009, actualizată, privind Codul Penal - Falsul în declarații, că în situația în care oferta mea va fi declarată câștigătoare, mă oblig să obțin toate licențele/avizele/acordurile/autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare și totodată să respect reglementările privind protecția mediului.

Data _____

Ofertant

(Nume, prenume, semnătură)

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

privind existența disponibilităților financiare

Subsemnatul _____, domiciliat în _____,
str./bd. _____ nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____,
județ _____, CNP _____, identificat cu BI/CI, seria _____, nr. _____,
eliberată de _____ la data de _____ telefon _____,
în calitate de ofertant la licitația publică privind vânzarea imobilul – teren situat în mun. Bacău, str. _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, nr. cadastral _____, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate conform certificatului de urbanism nr. _____, din _____,

DECLAR PE PROPRIA RĂSPUNDERE, cunoscând sancțiunile prevăzute de art. 326 din Legea nr. 286/17.07.2009, actualizată, privind Codul Penal - Falsul în declarații, că dețin disponibilitățile necesare pentru achitarea prețului vânzării la data semnării contractului.

Data _____

Ofertant

(Nume, prenume, semnătură)

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

privind respectarea reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale bunului imobil conform
certificatului de urbanism emis de către Primăria Municipiului Bacău

Subsemnatul _____, domiciliat în _____,
str./bd. _____ nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____,
județ _____, CNP _____, identificat cu BI/CI, seria _____, nr. _____,
eliberată de _____ la data de _____ telefon _____,
în calitate de ofertant la licitația publică privind vânzarea imobilul – teren situat în mun. Bacău, str. _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, nr. cadastral _____, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate conform certificatului de urbanism nr. _____, din _____,

DECLAR PE PROPRIA RĂSPUNDERE, cunoscând sancțiunile prevăzute de art. 326 din Legea nr. 286/17.07.2009, actualizată, privind Codul Penal - Falsul în declarații, că:

- voi respecta reglementările și funcțiunile urbanistice ale bunului imobil dobândit de la municipiul Bacău, așa cum au fost prevăzute în Certificatul de urbanism nr. _____/_____ și raportul de evaluare nr. _____/_____ ce au stat la baza adoptării hotărârii de vânzare a Consiliului local al municipiului Bacău, precum și obligația respectării Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Data _____

Ofertant

(Nume, prenume, semnătură)

DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

1 S.C. _____, cu sediul social în _____, str./bd. _____ nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, jud. _____, CUI _____, J _____/_____/_____, telefon _____, legal reprezentată prin domnul/doamna _____, în calitate de ofertant la procedura de licitație publică pentru vânzarea imobilului, situat în mun. Bacău, str. _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, nr. cadastral _____, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate conform certificatului de urbanism nr. _____, din _____, emis de Primăria municipiului Bacău, declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că:

- a) nu suntem în stare de lichidare, dizolvare, insolvență sau faliment;
 - b) ne-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetul central și local, în conformitate cu prevederile legale în vigoare până la termenul limita de depunere al ofertei;
 - c) prezentăm informațiile solicitate de către autoritatea contractantă în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare și selecție, și am achitat toate taxele în vederea participării la licitație.
2. Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare privind eligibilitatea noastră.
3. Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Data _____

Ofertant

(Denumire ofertantului, Nume și prenume reprezentant legal, semnătură și ștampilă)

DECLARAȚIE
privind evitarea conflictului de interese

S.C. _____, cu sediul social în _____,
str./bd. _____ nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, jud. _____,
CUI _____, J _____/_____/_____, telefon _____, legal
reprezentată prin domnul/doamna _____, în calitate de ofertant la
procedura de licitație publică pentru vânzarea imobilului, situat în mun. Bacău, str. _____
nr. _____, în suprafață de _____ mp, nr. cadastral _____,
cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate conform certificatului de
urbanism nr. _____, din _____, emis de Primăria municipiului Bacău,
declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că nu mă aflu în
nici o situație de conflict de interes, dintre cele reglementate de prevederile art. 321 ale OUG nr.
57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Data _____

Ofertant

(Denumire ofertantului, Nume și prenume
reprezentant legal, semnătură și ștampilă)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

S.C. _____, cu sediul social în _____,
str./bd. _____ nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, jud. _____,
CUI _____, J _____/_____/_____, telefon _____, legal
reprezentată prin domnul/doamna _____, doresc să particip la licitație publică
pentru vânzarea imobilului, situat în mun. Bacău, str. _____ nr. _____, în
suprafață de _____ mp, nr. cadastral _____, cu reglementările și funcțiunile
urbanistice aprobate conform certificatului de urbanism nr. _____, din _____,
emis de Primăria municipiului Bacău.

Declar că am luat la cunoștință de condițiile impuse prin documentația de atribuire, de reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate conform certificatului de urbanism nr. _____, din _____, emis de Primăria municipiului Bacău, de condițiile respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în documentația de atribuire/caietul de sarcini și îmi asum responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

Mă angajez ca, în cazul în care oferta mea este adjudecată, să închei contractual de vânzare – cumpărare în termenele stipulate în documentația de atribuire.

Subsemnatul, cunoscând prevederile art. 322 și 323 privitoare la Falsul în înscrisuri sub semnătură privată și uzul de fals așa cum sunt ele prevăzute de Legea 286/2009 privind Codul Penal, cu modificările și completările ulterioare, îmi angajez răspunderea exclusivă pentru legalitatea și autenticitatea tuturor documentelor prezentate în copie conformă, în vederea participării la procedura de vânzare.

Declar că am luat la cunoștință de prevederile documentației de atribuire și sunt de acord ca proceura de vânzare să se desfășoare în conformitate cu aceasta.

Data _____

Ofertant

(Denumire ofertantului, Nume și prenume
reprezentant legal, semnătură și ștampilă)

FIȘA OFERTANTULUI

Pentru licitația publică organizată în vederea cumpărării imobilului situat în situat în mun. Bacău, Str. _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, nr. cadastral _____, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate conform certificatului de urbanism nr. _____, din _____, emis de Primăria municipiului Bacău.

- 1) Ofertant _____
- 2) Sediul social _____
- 3) Reprezentant legal _____
- 4) Cod fiscal _____
- 5) Nr. înregistrare la Registrul Comerțului _____
- 6) Obiect de activitate _____
- 7) Banca _____
- 8) Nr. cont (pentru restituirea garanției) _____
- 9) Capital social _____
- 10) Cifra de afaceri _____
- 11) Telefon _____, Fax _____, E-mail _____

Data _____

Ofertant

(Denumire ofertantului, Nume și prenume
reprezentant legal, semnătură și ștampilă)

OFERTĂ FINANCIARĂ

Examinând documentația de atribuire, subsemnatul/a _____, în calitate de reprezentant legal al S.C. _____, cu sediul social în _____, str./bd. _____ nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, jud. _____, CUI _____, J _____/_____/_____, telefon _____, **ofer**, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în acesta, pentru cumpărarea imobilul – teren situat în mun. Bacău, str. _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, nr. cadastral _____, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate conform certificatului de urbanism nr. _____, din _____, **suma de _____ lei** reprezentând suma de _____ EURO la un curs valutar comunicat de BNR la data întocmirii ofertei de 1 EUR = _____ lei (prețul se va exprima în cifre și litere), fără T.V.A.

Mă angajez să mențin această ofertă pentru o perioadă de 90 de zile, de la data organizării licitației.

Până la încheierea și semnarea contractului de vânzare – cumpărare această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă dumneavoastră, prin care oferta noastră este acceptată ca fiind câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

Data _____

Ofertant

(Denumire ofertantului, Nume și prenume
reprezentant legal, semnătură și stampilă)

DECLARAȚIE PRIVIND VIZITAREA IMOBILULUI

Subsemnatul/a _____, în calitate de reprezentant legal al S.C. _____, cu sediul social în _____, str./bd. _____ nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, jud. _____, CUI _____, J _____ / _____ / _____, telefon _____, declar prin prezenta că am vizitat imobilul – teren situat în mun. Bacău, str. _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, nr. cadastral _____, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate conform certificatului de urbanism nr. _____, din _____, supus vânzării prin licitație publică organizată de Primăria municipiului Bacău, la data de _____ ora _____

Declar pe propria răspundere, ca am inspectat imobilul, am observat starea faptică a acestuia, nu am obiecțiuni și îmi prezint oferta de cumpărare în cunoștință de cauză.

Data _____

Ofertant

(Denumire ofertantului, Nume și prenume
reprezentant legal, semnătură și ștampilă)

CĂTRE,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BACĂU

Subsemnatul/a _____, în calitate de reprezentant legal al
S.C. _____, cu sediul social în _____,
str./bd. _____ nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, jud.
_____, CUI _____, J _____/_____/_____, telefon _____, solicit
cumpărarea documentației de atribuire pentru imobilul – teren situat în mun. Bacău, str.
_____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, nr. cadastral
_____, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate conform certificatului de
urbanism nr. _____, din _____, supus vânzării prin licitație publică organizată de Primăria
municipiului Bacău, la data de _____ ora _____

Data _____

Ofertant

(Denumire ofertantului, Nume și prenume
reprezentant legal, semnătură și ștampilă)

127

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

privind dreptul de participare la licitație conf. art. 339 alin. (2) din OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

S.C. _____, cu sediul social în _____, str./bd. _____ nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, jud. _____, CUI _____, J _____/_____/_____, telefon _____, legal reprezentată legal prin domnul/doamna _____, participant la licitația publică privind vânzarea imobilul – teren situat în mun. Bacău, str. _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, nr. cadastral _____, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate conform certificatului de urbanism nr. _____, din _____, cunoscând prevederile art. 326 din Legea nr. 286/17.07.2009 privind Codul penal - Falsul în declarații, precum și ale art. 339 alin. (2) din OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

DECLAR PE PROPRIA RĂSPUNDERE, că nu am participat în ultimii 3 ani la nici o licitație publică privind bunurile statului sau ale unităților administrativ – teritoriale, unde să fi fost desemnat câștigător și din culpă proprie, nu am încheiat contractul ori nu am plătit prețul.

Data _____

Ofertant

(Denumire ofertantului, Nume și prenume
reprezentant legal, semnătură și ștampilă)

ms

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

privind respectarea obligațiilor de protecția mediului și de obținere a
licențelor/avizelor/acordurilor/autorizațiilor prevăzute de legislația în vigoare

Subsemnatul/a _____, în calitate de reprezentant legal al
S.C. _____, cu sediul social în _____, str./bd.
_____ nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, jud.
_____, CUI _____, J _____/_____/_____, telefon _____, legal
reprezentată prin domnul/doamna _____, în calitate de ofertant la procedura de
licitație publică privind vânzarea imobilului, situat în mun. Bacău, str. _____
nr. _____, în suprafață de _____ mp, nr. cadastral _____, cu reglementările și
funcțiunile urbanistice aprobate conform certificatului de urbanism nr. _____, din
_____, emis de Primăria municipiului Bacău,

DECLAR PE PROPRIA RĂSPUNDERE, cunoscând sancțiunile prevăzute de art. 326 din Legea
nr. 286/17.07.2009, actualizată, privind Codul Penal - Falsul în declarații, că în situația în care
oferta mea va fi declarată câștigătoare, mă oblig să obțin toate
licențele/avizele/acordurile/autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare și totodată să
respect reglementările privind protecția mediului.

Data _____

Ofertant

(Denumire ofertantului, Nume și prenume
reprezentant legal, semnătură și ștampilă)

116

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

privind existența disponibilităților financiare

Subsemnatul/a _____, în calitate de reprezentant legal al S.C. _____, cu sediul social în _____, str./bd. _____ nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, jud. _____, CUI _____, J _____/_____/_____, telefon _____, legal reprezentată prin domnul/doamna _____, în calitate de ofertant la procedura de licitație publică pentru vânzarea imobilului, situat în mun. Bacău, str. _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, nr. cadastral _____, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate conform certificatului de urbanism nr. _____, din _____, emis de Primăria municipiului Bacău,

DECLAR PE PROPRIA RĂSPUNDERE, cunoscând sancțiunile prevăzute de art. 326 din Legea nr. 286/17.07.2009, actualizată, privind Codul Penal - Falsul în declarații, că dețin disponibilitățile necesare pentru achitarea prețului vânzării la data semnării contractului.

Data _____

Ofertant

(Denumire ofertantului, Nume și prenume
reprezentant legal, semnătură și ștampilă)

117

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

privind respectarea reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale bunului imobil conform
certificatului de urbanism emis de către Primăria Municipiului Bacău

Subsemnatul/a _____, în calitate de reprezentant legal al
S.C. _____, cu sediul social în _____, str./bd.
_____ nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, jud.
_____, CUI _____, J ____/____/____, telefon _____, legal
reprezentată prin domnul/doamna _____, în calitate de ofertant la procedura de
licitație publică privind vânzarea imobilului, situat în mun. Bacău, str. _____
nr. _____, în suprafață de _____ mp, nr. cadastral _____, cu
reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate conform certificatului de urbanism nr.
_____, din _____, emis de Primăria municipiului Bacău,

DECLAR PE PROPRIA RĂSPUNDERE, cunoscând sancțiunile prevăzute de art. 326 din Legea
nr. 286/17.07.2009, actualizată, privind Codul Penal - Falsul în declarații, că:

- voi respecta reglementările și funcțiunile urbanistice ale bunului imobil dobândit de la
municipiul Bacău, așa cum au fost prevăzute în Certificatul de urbanism nr.
_____/_____ și raportul de evaluare nr. _____/_____ ce au stat la
baza adoptării hotărârii de vânzare a Consiliului local al municipiului Bacău, precum și
obligația respectării Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și
completările ulterioare;

Data _____

Ofertant

(Denumire ofertantului, Nume și prenume
reprezentant legal, semnătură și ștampilă)

118

CONTRACT DE VÂNZARE

Prezentul contract de vânzare („Contractul”) a fost încheiat astăzi, data autentificării, între:

- (1) **MUNICIPIUL BACĂU**, cu sediul în mun .Bacău, Calea Mărășești, nr.6, Bacău, CIF 4278337,
Denumit în continuare „Vânzătorul”, **reprezentat prin Primarul STANCIU-VIZITEU LUCIAN-DANIEL**, cetățean român, CNP 1840910170069, cu domiciliul în mun. Bacău, str. 9 Mai, nr.35. sc.B, ap.8, jud. Bacău, identificat cu cartea de identitate seria ZC, numărul 391201/16.04.2019 eliberată de SPCLEP Bacău, conform **Încheierii a Ședinței din Camera de consiliu de data de 09.10.2020** pronunțată în dosarul nr.11708/180/2020 de Judecătoria Bacău, rămasă definitivă prin neapelare la data de 13.10.2020
- (2), cu sediul în, județul, înmatriculată în Registrul Comerțului sub nr...../...../....., CUI, denumită în continuare „Cumpărătorul”, **reprezentată prin asociat unic și administrator**, cetățean român, născut la data de în, județul, CNP, cu domiciliul în, identificat cu cartea de identitate seria, nr..... eliberată de SPCLEP, la data de
- sau
- (3) DI/Dna, cetățean român, născut/ă la data de în, județul, CNP, cu domiciliul în, identificat cu cartea de identitate seria, nr..... eliberată de SPCLEP, la data de

Vânzătorul și Cumpărătorul vor fi denumiți în continuare individual „Partea” și colectiv „Părțile” la prezentul contract de vânzare (denumit în continuare „Contractul”).

Articolul 1 Obiectul Contractului

- 1.1 Prin prezentul Contract, Vânzătorul vinde Cumpărătorului, iar Cumpărătorul cumpără de la Vânzător, întregul drept de proprietate asupra **imobilului**, situat în **MUNICIPIUL BACĂU, STR., NR., JUDEȚUL BACĂU**, identificat cu **numărul cadastral**, compus din: **terenul în suprafață de mp**, de categorie de folosință „.....”.
- 1.2 Dreptul de proprietate asupra imobilului a fost întabulat în **Cartea Funciara nr. a localității Bacău** cu încheierea nr./..... eliberată de OCPI Bacău - BCPI Bacău.
- 1.3 Limitele și configurația imobilului sunt stabilite prin schița de plan întocmită de ing. și înregistrată la OCPI Bacău de, anexă care face parte integrantă din prezentul contract și care este vizată de noi, părțile.
- 1.4 Cumpararea imobilului a fost aprobat prin Hotărârea Consiliului Local a Municipiului Bacău nr. din data de conform art. 363 alin. 4 din Ordonanța de Urgență 57/2019

Articolul 2 Prețul

- 2.1. Prețul total al vânzării imobilului este în sumă de (.....) **LEI/EUR** - stabilit în urma licitației publice din data de, conform procesului verbal de licitație nr. - **TVA** care s-a achitat astăzi, data încheierii și autentificării prezentului act, prin virament bancar în contul Vânzătorului nr. RO75 TREZ 0615 0220 5X01 3981 deschis la Trezoreria municipiului Bacău, conform extrasului de cont din data de emis de Trezoreria municipiului Bacău, în baza facturii fiscale nr. / emisă de Vânzător

–TVA-ul se va calcula și plăti în baza facturii emise de Vânzător conform legislației în vigoare–

- 2.2. Părțile declară că prețul este sincer și serios și li s-au adus la cunoștință prevederile art.1660 alin (2) și 1665 din Codul Civil care prevede că vânzarea este anulabilă când prețul este disproporționat față de valoarea bunului, astfel încât este evident că părțile nu au dorit să consimtă la vânzarea bunului.
- 2.3. Părțile declară că au cunoștință de prevederile art. 9 din Legea 241/2005 privind prevenirea și combaterea evaziunii fiscale și că prețul de vânzare arătat în acest Contract este cel real. De asemenea, Părțile declară că au luat la cunoștință de prevederile Legii 129/2019 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor și declară pe proprie răspundere că nu au procedat la încheierea niciunui înscris ascuns care să aibă ca obiect prezentul imobil, iar prețul declarat în prezentul act, este prețul real al imobilului fiind stabilit de părți fără nici o implicare din partea notarului.
- 2.4. Părțile declară că prețul a fost stabilit în funcție de starea terenului, configurația acestuia, în raport de prețul pieței având în vedere cererea și oferta și fără nici o ingerență din partea notarului.

Articolul 3 Transferul dreptului de proprietate și predarea posesiei și folosinței imobilului

- 3.1. Imobilul-teren se va preda Cumpărătorului, astăzi data încheierii și autentificării prezentului act, cu toate accesoriile sale, cu tot ceea ce este necesar pentru o exercitare liberă și neîngrădită a posesiei asupra sa, precum și cu tot ceea ce este destinat folosinței sale perpetue. Până la data predării posesiei cheltuielile cu utilitățile vor fi suportate de către vânzător.
- 3.2. Imobilul-teren se predă Cumpărătorului în starea în care se afla în momentul vizionării și liber de orice sarcini sau servituți. În momentul preluării imobilului, Cumpărătorul are obligația să verifice starea acestuia potrivit uzanțelor și, în cazul în care, constata vicii aparente să-l informeze pe Vânzător
- 3.3. Dreptul de proprietate asupra imobilului, cu toate atribuțiile sale, se transferă Cumpărătorului astăzi data încheierii și autentificării prezentului act, conform art. 1674 Cod Civil, fără nici o altă formalitate.
- 3.4. Împreună cu dreptul de proprietate asupra imobilului se transmite și dreptul asupra tot ceea ce se unește cu bunul sau se încorporează în acesta, precum și toate drepturile și acțiunile accesorii care au aparținut Vânzătorului, conform art. 1673 alin. 2 Cod Civil.
- 3.5. Obligația Vânzătorului de a transfera dreptul de proprietate asupra imobilului o implică și pe aceea de a preda bunul precum și pe aceea de a preda înscrisurile necesare efectuării înscrierii în Cartea Funciară, conform art. 1483 Cod Civil.

Articolul 4 Declarațiile, garanțiile și obligațiile Părților

4.1. Declarațiile, garanțiile și obligațiile Vânzătorului prin Primar

Vânzătorul declară și garantează în mod expres și irevocabil, în deplină cunoștință de cauză a prevederilor Art. 326 din Codul Penal, următoarele:

- 4.1.1. Este proprietarul exclusiv și de plin drept al imobilul, pe care l-a dobândit cu bună credință și în conformitate cu reglementările legale aplicabile, terenul este domeniul privat al mun. Bacău, conform HCL nr. 157/27.04.2018 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău prin care s – a acordat poziția în inventarul domeniului privat sub nr.
- 4.1.2. Imobilul nu a fost înstrăinat, naționalizat și nu face obiectul vreunei proceduri de expropriere, este liber de orice grevări sau sarcini, de orice alte drepturi de orice natură constituite în favoarea unor terți, așa cum rezultă și din Extrasul de Carte Funciară numărul/..... eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău de pe lângă Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău. Imobilul nu este ocupat sau folosit în orice alt mod de o terță persoană, indiferent dacă această folosință sau ocupare se bazează sau nu pe un contract sau alt document, nu există încheiată nici o promisiune (unilaterală sau bilaterală) de vânzare/înstrăinare, inclusiv opțiuni de cumpărare, opțiuni de închiriere sau privilegii legale asupra imobilului, acordate în favoarea terților, pact de preferință cu o terță persoană, contract de locațiune sau de folosință în legătură cu imobilul;
- 4.1.3. Imobilul nu a fost vândut și nu s-a dispus de acesta în alt mod, nu a fost scos din circuitul civil, nu face obiectul vreunui litigiu și nu a fost adusa ca aport la capitalul social al vreunei societăți, asociații sau fundații
- 4.1.4. Vanzătorul declară că înțelege să vândă imobilul pentru prețul de din care a primit suma de, mai înainte de data încheierii și autentificării prezentului act, aceasta declarație a sa servind drept chitanță descărcătoare și este de acord să primească suma de LEI/EUR pana la data de, prin virament bancar în contul sau nr. RO75 TREZ 0615 0220 5X01 3981 deschis la Trezoreria municipiului Bacău, această declarație a sa ținând loc de chitanță descărcătoare pentru primirea prețului și declară că nu mai are nici o pretenție de la Cumpărător.
- 4.1.5. Toate impozitele și taxele de orice natură referitoare la imobil, precum și toate obligațiile fiscale locale datorate autorității administrației publice locale au fost achitate la zi de Vanzător, în conformitate cu Certificatul de Atestare Fiscală nr. emis de mun. Bacău – Directia Economica.
- 4.1.6. Se angajează în mod expres și irevocabil să garanteze și să despăgubească pe Cumpărător în caz de evicțiune, totală sau parțială, cu privire la imobil sau orice parte a acestuia, evicțiune provenită din fapta proprie sau din faptele unui terț, precum și pentru existența sarcinilor asupra imobilului, conform art. 1695 din Codul Civil și în baza altor prevederi relevante ale legislației române. Conform art. 1695 din Codul Civil Vanzătorul este obligat să-l garanteze pe Cumpărător împotriva evicțiunii care l-ar împiedica total sau parțial în stăpânirea netulburată a bunului. Vanzătorul declară că i s-a adus la cunoștință faptul că în cazul în care Cumpărătorul ar fi evins – ar fi împiedicat total sau parțial în stăpânirea bunului -, acesta din urmă ar putea solicita rezoluțiunea contractului, Vanzătorul fiind obligat să restituie întregul preț primit și să plătească și daune interese, reprezentând cheltuieli pentru perfectarea contractului și orice alte cheltuieli ar fi fost făcute cu imobilul până la data rezoluțiunii. În situația în care evicțiunea este parțială și nu atrage daune interese, Vanzătorul trebuie să restituie Cumpărătorului o parte din preț proporțional cu valoarea părții de care a fost evins și dacă este cazul, să plătească și daune interese.
- 4.1.7. Declară că nu exista vicii care să afecteze sau să poată afecta imobilul sau părți din acesta și garantează pe Cumpărător împotriva viciilor ascunse în conformitate cu art. 1707-1715 din Codul Civil si se obliga să remedieze de îndată toate viciile ascunse care fac imobilul impropriu întrebuințării conform destinației sau îi micșorează în asemenea măsură întrebuințarea încât, dacă le-ar fi cunoscut, Cumpărătorul nu l-ar fi cumpărat sau ar fi dat un preț mai mic. Este ascuns acel

viciu care la data predării nu putea fi descoperit fără asistență de specialitate de către un cumpărător prudent și diligent.

- 4.1.8. Declară că i s-au adus la cunoștință prevederile art. 239 Cod Penal conform cărora se pedepsește cu închisoare de la 6 luni la 3 ani sau cu amendă fapta debitorului de a înstrăina, ascunde, deteriorează sau distruge în tot sau în parte valori ori bunuri din patrimoniul său ori de a invoca acte sau datorii fictive în scopul fraudării creditorilor.
- 4.1.9. Amplasamentul, dimensiunile și configurația imobilului ce face obiectul prezentului act este cea din documentația cadastrală depusă pentru întocmirea prezentului act.
- 4.1.10. La data semnării, încheierea și executarea prezentului Contract de către Vânzător nu încalcă prevederile niciunor hotărâri judecătorești, ordonanțe, decizii, ordine ale unei autorități publice administrative (de ex., de o autoritate publică centrală sau locală) de care Vânzătorul are cunoștința.
- 4.1.11. Vânzătorul declară că nu există litigii în desfășurare, dispute, acțiuni, investigații sau alte proceduri legale împotriva Vânzătorului în legătură cu imobilul sau orice parte a acestuia, iar Vânzătorul nu are cunoștință, în urma unor investigații diligente, despre vreo amenințare sau cerere din partea vreunui terț cu privire la cele menționate anterior.
- 4.1.12. Declară că nu are cunoștință ca imobilul – teren sau vreo parte a acestuia să facă obiectul unor cereri de revendicare/restituire sau oricărei alte cereri sau executări silite din partea vreunui terț, întemeiate pe circumstanțe de fapt, erori de înregistrare, dispoziții legale imperative privind terenuri expropriate fără justă despăgubire sau orice alte circumstanțe conform Legislației, inclusiv cereri de revendicare privind imobilul – teren sau parte a acestuia (conform prevederilor Legii nr. 18/1991 privind fondul funciar, astfel cum a fost modificată, Legea nr. 1/2000 privind reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 sau Legii nr. 169/1997 privind modificarea Legii nr. 18/1991 privind fondul funciar, astfel cum a fost modificată; Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, astfel cum a fost modificată; Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, astfel cum a fost modificată).
- 4.1.13. Vânzătorul declară că nu există limitări sau restricții de nici o natură cu privire la imobil ca rezultat al activității sau în legătură cu activitatea desfășurată de vreo autoritate sau un terț ce ar putea conduce la o restrângere a dreptului de proprietate asupra imobilului și/sau a oricărui dezmembrământ al drepturilor de proprietate.
- 4.1.14. Nu există nici o altă convenție referitoare la coproprietate ce poate afecta întregul imobil sau orice parte din aceasta.
- 4.1.15. Vânzătorul este de acord cu intabularea în cartea funciară, a dreptului de proprietate dobândit de către Cumpărător asupra imobilului, în temeiul prezentului act.

4.2. Declarațiile, garanțiile și obligațiile Cumpărătorului prin administrator

- 4.2.1. Declara că înțelege să cumpere imobilul descris mai sus pentru prețul declarat de (.....) LEI/EUR din care a achitat suma de LEI/EUR prin virament, mai înainte de data încheierii și autentificării prezentului act și se obligă să achite diferența de preț în sumă de LEI/EUR astăzi, data încheierii și autentificării prezentului act, prin virament bancar în contul Vânzătorului nr. RO75 TREZ 0615 0220 5X01 3981 deschis la Trezoreria municipiului Bacău, așa cum rezultă din extrasul de cont din contul Vânzătorului emis de Trzoreria municipiului Bacău la data de, cunoaște situația faptică și juridică a imobilului și îl dobândește în condițiile menționate mai sus, fără a scuti pe Vânzător de garanția de evicțiune asumată prin prezentul contract.

- 4.2.2. *Declară că societatea nu este în stare de reorganizare sau insolvență, nu s-a inițiat nicio procedură de declanșare a insolvenței, nu există creditori cu creanțe scadente și neonorate, care ar putea să ceară declanșarea procedurii insolvenței, inclusiv datorii către organele fiscale și nu are cunoștință de vreo cauză care ar putea duce la declanșarea procedurii insolvenței.*
- 4.2.3. Declară că are cunoștință de obligativitatea de a înscrie terenul dobândit prin prezentul act, în evidențele fiscale ale unității administrativ teritoriale competente în termen de 30 de zile de la data încheierii și autentificării prezentului act.
- 4.2.4. Are cunoștință de faptul că imediat după preluarea imobilului trebuie să constate starea acestuia potrivit uzanțelor, conform art.1690 alin (2) din Codul Civil și să-l informeze pe vânzător despre existența eventualelor vicii, în lipsa acestei informări considerându-se că vânzătorul și-a executat obligația de predare a imobilului în starea de fapt constatată la data la care părțile au convenit vânzarea imobilului.
- 4.2.5. Are cunoștința că situația faptică și juridică a imobilului este cea descrisă mai sus de Vânzător, că a inspectat și verificat, sau a avut posibilitatea să efectueze aceste verificări, atât cu privire la situația de drept, cât și în fapt cu privire la imobil, și are certitudinea amplasamentului și configurației acestuia, este de acord să dobândească imobilul în aceste condiții. Totodată declară că a verificat starea în care se afla imobilul la momentul predării, pentru a descoperi viciile aparente, precum și eventualele vicii ascunse, pe care vânzătorul ar fi avut obligația să le remedieze de îndată, vicii care fac imobilul impropriu întrebuințării conform destinației sau îi micșorează în asemenea măsură întrebuințarea încât, dacă le-ar fi cunoscut, nu l-ar fi cumpărat sau ar fi dat un preț mai mic.
- 4.2.6. Declară că i s-au predat de către Vânzător, actele de proprietate ale imobilului și toate documentele deținute de către acesta cu privire la proprietatea și folosința imobilului, așa cum prevede art.1686 al.2 din Codul Civil.
- 4.2.7. Declară că a primit documentația cadastrală a imobilului și confirmă că situația faptică a imobilului, amplasarea și configurația acestuia din teren, este identică cu cea din documentația cadastrală.

Articolul 5. Prevederi finale

5.1. Declarații comune ale părților

- 5.1.1. Părțile declară că au negociat cu bună credință toate clauzele prezentului contract și acesta reprezintă rezultatul negocierii lor, fiind de acord în întregime cu clauzele prezentului contract.
- 5.1.2. Părțile arată că au luat cunoștință de întreaga documentație depusă pentru semnarea prezentului contract respectiv acte de proprietate, documentație cadastrală, certificat de atestare fiscală, și extras de carte funciară și au fost asumate de către acestea.
- 5.1.3. Părțile declară că au stabilit prețul imobilului pe baza raportului de evaluare întocmit de din cadrul, în funcție de cerere și ofertă, de situarea acestuia, de starea și configurația lui, prețul declarat fiind real, sincer și serios și au semnat prezentul contract nefiind într-o stare de necesitate de care să profite cealaltă parte în sensul art. 1218 Cod Civil, iar prestațiile reciproce sunt echivalente nu au profitat de starea de nevoie, de lipsa de experiență, ori de lipsa de cunoștință a unei părți pentru a stipula în favoarea celeilalte o prestație de o valoare considerabil mai mare față de prestația primită în sensul art. 1221 Cod Civil.
- 5.1.4. Părților li s-a atras atenția asupra prevederilor Legii nr.70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar, conform cărora sunt interzise plățile în numerar mai mari de 50.000 (cincizecimii) LEI între persoane fizice, iar când una dintre părți este persoană juridică sau persoană fizică autorizată sunt interzise plățile în numerar mai mari de 10.000 (zecemii) LEI.

5.1.5. Părțile declară că au capacitate deplină pentru încheierea prezentului contract își exprimă consimțământul pentru încheierea prezentului contract în mod liber, serios și în cunoștință de cauză, acesta nu este viciat, nu se află în eroare cu privire la natura sau obiectul contractului, asupra identității obiectului prestației sau asupra unei calități a acestuia, ori asupra unei norme juridice determinate pentru încheierea contractului. Toate declarațiile făcute cu ocazia autentificării contractului corespund în întregime adevărului și cu ocazia autentificării acestuia nu au omis să prezinte nici o informație sau document de natură să schimbe natura contractului sau elemente ale acestuia ori să altereze, în orice fel, percepția notarului asupra naturii contractului, sau asupra efectelor pe care părțile au dorit să le producă. Declară că li s-au explicat toți termenii contractuali de către notar și după lămuririle date am fost de acord să încheiem prezentul contract în termenii și condițiile descrise mai sus.

5.1.6. Vânzătorul și Cumpărătorul declară că au luat cunoștință de cerințele Regulamentului (UE) 679/2016 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor - RGPD) și au consimțit ca angajații instituțiilor/societăților/organelor de mai sus, să prelucreze și să stocheze în condiții de siguranță datele lor cu caracter personal care vor fi transmise în scopul realizării prezentului act.

5.2. Publicitate imobiliară

5.2.1. Conform art. 35 al Legii nr. 7/1996, republicată și art. 888 din Codul Civil, Notarul public va înregistra în Cartea Funciară dreptul de proprietate dobândit prin acest Contract, precum și celelalte drepturi constituite. Fiecare Parte va acorda celeilalte Părți susținerea necesară și va semna la cererea celeilalte Părți orice document necesar în vederea înregistrării acestui Contract.

5.3. Cheltuieli și alte dispoziții

5.3.1. *Cursul BNR al EUR din data de 2025 avut în vedere pentru calculul taxelor este de lei/1 EUR*

5.3.2. Cheltuielile ocazionate de autentificarea prezentului Contract vor fi suportate de către Cumpărător.

5.3.3. Părțile se angajează să depună toate eforturile pentru soluționarea amiabilă a oricărei dispute care poate surveni în legătură cu încheierea, interpretarea, executarea sau încetarea prezentului Contract, iar în cazul în care nu ajung la nicio înțelegere, conflictele dintre ele sunt de competența instanțelor de judecată.

5.3.4. Părțile declară sub sancțiunea art. 326 Cod Penal că cele arătate în cuprinsul actului corespund realității, au citit conținutul prezentului contract, cu care sunt de acord, aceasta fiind voința lor neviciată și au semnat toate exemplarele.

5.3.5. Nulitatea, caducitatea sau anularea unei clauze din prezentul contract nu atrage nulitatea, caducitatea sau anularea întregului act.

5.3.6. Noi părțile ne asumăm obligația de a comunica organelor financiare în termen de treizeci de zile schimbarea titularilor dreptului de proprietate asupra imobilului.

5.3.7. Tehnoredactat și autentificat într-un singur exemplar original care a rămas în arhiva Biroului Notarial din, str., nr., jud.

VÂNZĂTOR,

S.S.

CUMPĂRĂTOR,

S.S.

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
CAMERA NOTARILOR PUBLICI BACĂU
BIROU NOTARIAL

Sediul:, str., nr., jud.
licență funcționare nr.

ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR. ***

Data : ***** 2025

În fața mea, ... notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:
*****, în nume propriu, care după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles
conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea
prezentului înscris și au semnat unicul exemplar original și anexele acestuia.

În temeiul art.12 litera b) din Legea nr.36/1995, modificată și completată,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

Scutit Impozit.

S-a calculat taxă de întabulare în sumă de lei, care s-a achitat cf. chitanței nr. din data de eliberată de
acest birou notarial.

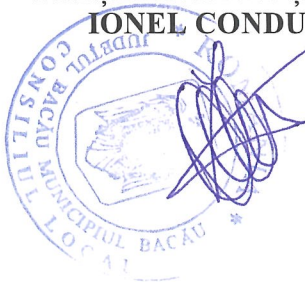
S-a perceput onorariul în sumă de lei la care se adaugă TVA în sumă de lei, cf. facturii fiscale din data de
..... eliberată de acest birou notarial.

cca

NOTAR PUBLIC,

**DIRECȚIA PATRIMONIU
DIRECTOR EXECUTIV
CIPRIAN-GABRIEL FANTAZA**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
IONEL CONDURAT**



**SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI**